koersnotitie structuurvisie



zandvoort 2025-2040





1. Inleiding 1

DEEL A: Kerndiscussie en Denkrichtingen

2. Kerndiscussie 3

3. Denkrichtingen 9

DEEL B: Analyse en Beleidskader

4. Sterktezwakteanalyse 21

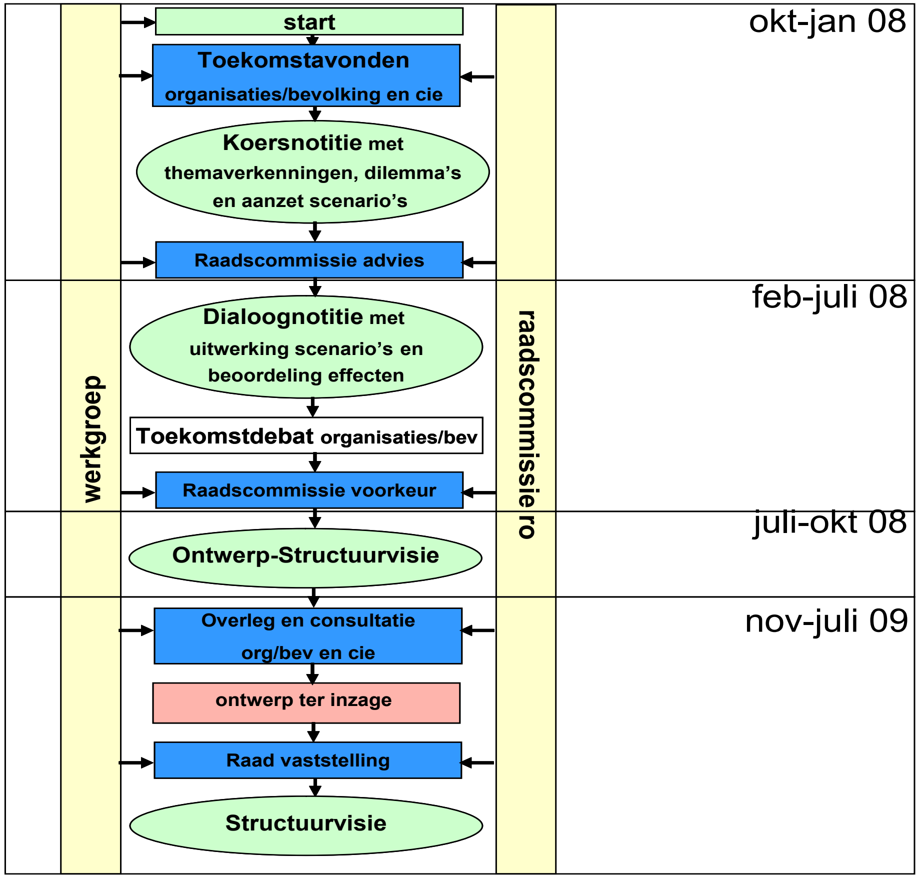
5. Inspiratie vanuit het beleid 25

6. Ruimtelijke structuur 31

7. Ruimtevraag wonen, voorzieningen en werken 51

8. Milieu en Duurzaamheid 59

Gemeente Zandvoort



okt-jan 08
start
Toekomstavonden
organisaties/bevolking en cie
Koersnotitie met
themaverkenningen, dilemma's
en aanzet scenario's
Raadscommissie advies
feb-juli 08
Dialoognotitie met
uitwerking scenario's en
beoordeling effecten
Toekomstdebat organisaties/bev
Raadscommissie voorkeur
werkgroep
raadscommissie ro
juli-okt 08
Ontwerp-Structuurvisie
nov-juli 09
Overleg en consultatie
org/bev en cie
ontwerp ter inzage
Raad vaststelling
Structuurvisie

1 Inleiding

Aanleiding

De nieuwe Wet op de Ruimtelijk Ordening stelt een structuurvisie voor de hele gemeente verplicht. De verwachte inwerkingtreding van de nieuwe wet is 1 juli 2008. Zandvoort heeft een structuurschets d.d. december 1996, deze is echter gedateerd. Het college heeft daarom in juni 2007 opdracht gegeven tot het opstellen van een actuele structuurvisie.
Het werkproces is vastgelegd in het communicatieplan dat op 9 oktober door het college is vastgesteld.

Doel Koersnotitie

Deze Koersnotitie vormt de aanzet tot de Structuurvisie Zandvoort 2025 (met een doorkijk naar 2040). Het rapport geeft antwoord op de vraag:

"Wat zijn de belangrijkste opgaves voor Zandvoort in de komende twintig tot dertig jaar en welke keuzes kan de gemeente hierin maken?"

In de Koersnotitie wordt, op basis van de te maken keuzes een eerste aanzet gegeven voor verschillende ontwikkelingsrichtingen (scenario's), die in de volgende fase uitgewerkt zullen worden. De Koernotitie wordt aan het college voorgelegd en daarna aan de commissie Thema's en Projecten gepresenteerd. Beiden wordt gevraagd in te stemmen met het uitwerken van de voorgestelde scenario's. In mei 2009 zal op basis van de uitgewerkte scenario's een brede discussie met belanghebbenden gevoerd worden.

Aanpak en proces

Ten behoeve van deze Koersnotitie hebben de gemeente, verschillende maatschappelijke organisaties, bedrijven, bevolking en raadsleden input geleverd. Ambities, knelpunten, kansen en bedreigingen zijn aan de orde gesteld.

De analyse, de geformuleerde opties en scenario's zullen in de volgende fase verder worden uitgewerkt en aangescherpt. Dan volgt een diepgaande discussie over de gewenste hoofdrichting van de uiteindelijke visie. Daarbij zullen alle betrokken organisaties, bedrijven en de bevolking worden geconsulteerd. De raadscommissie adviseert aan de hand van de uitkomsten van deze debatten het college over de gewenste koers op hoofdlijnen. Op basis hiervan stelt vervolgens het college de Ontwerp-structuurvisie op.

In de structuurvisie wordt aangegeven hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij die totstandkoming betrokken zijn geweest. Overleg met betrokken andere overheidsorganen is niet wettelijk geregeld, maar bestaande bestuurspraktijk. In Zandvoort zal, wanneer de concept visie gereed is, de procedure plaatsvinden op basis van de geldende inspraakverordening waarin is geregeld dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing is. In dat geval wordt de ontwerp-structuurvisie 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Er is geen mogelijkheid van beroep bij de rechter.

Als de Structuurvisie straks een of meerdere mer-(beoordelings)plichtige activiteit(en) zou gaan bevatten, bijvoorbeeld locaties of tracés voor dergelijke activiteiten is een procedure voor planMER aan de orde.
Dit geldt ook als een passende beoordeling (Nbw 1998) moet worden gemaakt voor de visie. De procedure van de structuurvisie zal dan moeten voldoen aan de eisen, die de Wet Milieubeheer daaraan stelt. In geval van een passende beoordeling, moet ook een toetsing van het milieurapport door de Commissie m.e.r. plaatsvinden.

Relatie koersnotitie – Structuurvisie

De koersnotitie vormt de aanzet tot de Structuurvisie. In deel B wordt een begin gemaakt met de toelichting die later in de structuurvisie opgenomen zal worden.
Afhankelijk van de gewenste koers en de inhoud van het beleid op de langere termijn dat in de Ontwerp-structuurvisie wordt vastgelegd zal verder in het proces aanvullend onderzoek worden toegevoegd. Want hoewel de wetgever bewust de inhoud en de vormgeving van de structuurvisie vormvrij heeft gehouden, is het wel noodzakelijk - naast de beschrijving van het gewenste ruimtelijk beleid - ook andere randvoorwaarden op onder meer het gebied van milieu in beeld te hebben.

De structuurvisie zelf gaat, afhankelijk van de inhoud van het beleid, in op:

- de wijze waarop men zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te realiseren;
- uitvoeringsmaatregelen die kunnen bestaan uit een mix van financiële, technische, bestuurlijk en juridisch bindende maatregelen;
- de benodigde uitvoeringshandelingen, toekomstige besluiten en andere bevoegdheden om het doel te bereiken.

De eindconclusie dient te zijn dat de visie uitvoerbaar is.
Als de Structuurvisie wordt gebruikt als onderlegger voor bijvoorbeeld het vestigen van het voorkeursrecht of ten behoeve van een complexe grondexploitatie zal in de procedures rond deze figuren getoetst worden of aan vorenstaande vereisten wordt voldaan. Ook als de structuurvisie wordt gebruikt om bovenplanse kostenverevening mogelijk te maken worden nadere eisen aan de inhoud gesteld.

Opbouw

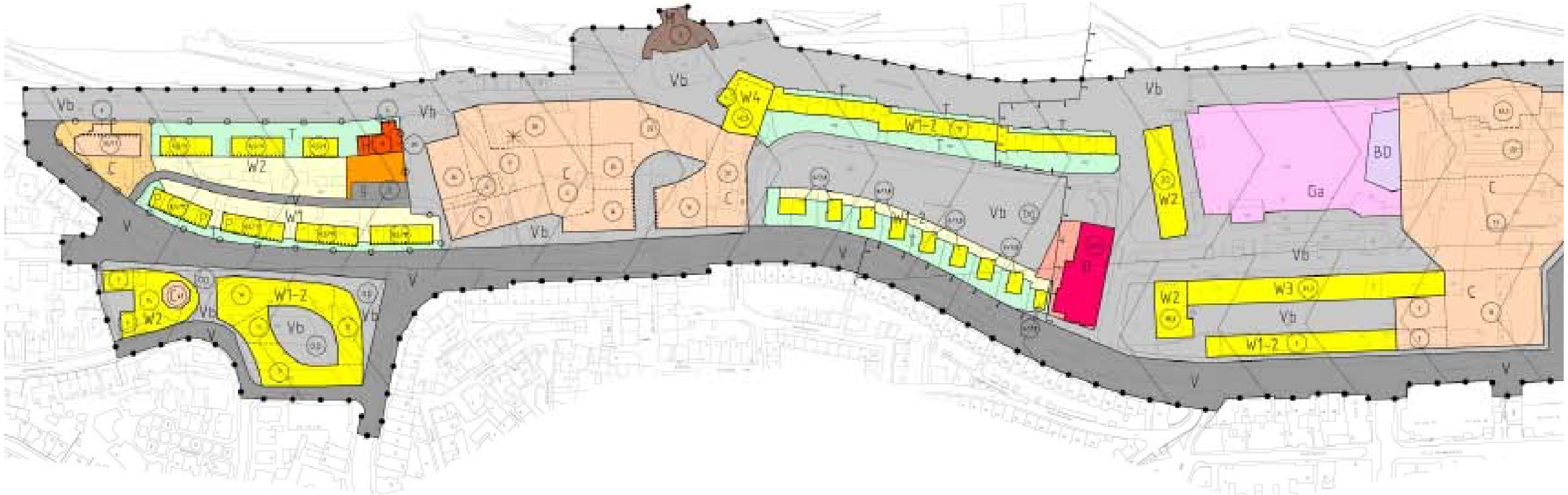
Deze Koersnotitie bestaat uit twee delen; deel A de kerndiscussie en deel B de Analyse en Beleidskader. Dit tweede deel verhuist later naar de toelichting van de structuurvisie en dient dan als onderbouwing van de gemaakte keuzes.
De notitie behandelt in Deel A de opgaven en dilemma's, die cruciaal zijn bij het nadenken over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Zandvoort. Achterliggende thema's als wonen, werken, toerisme, voorzieningen, verkeer en vervoer, maar ook landschap, natuur, cultuurhistorie en kustverdediging worden in Deel B uitvoerig toegelicht. Bij ieder thema wordt ingegaan op de huidige situatie, de toekomstige ontwikkelingen en de verwachte kansen en bedreigingen. Deze analyse mondt steeds uit in een aantal ontwikkelingsopties en keuzemogelijkheden vanuit dat thema.

De verschillende opties staan niet op zichzelf. Een optie uit het ene thema heeft raakvlakken met een optie uit een ander thema. De onderlinge samenhang tussen thematische ontwikkelingsopties wordt in deze koersnotitie min of meer zichtbaar. Aan de hand daarvan kan ook al een aantal denkrichtingen worden opgezet. Deze denkrichtingen vormen vervolgens de aanzet tot scenario's. Keuze hieruit (of een combinatie hiervan) is het kader voor de uitvoeringsstrategieën van het beleid op langere termijn, zoals deze straks zal worden vastgelegd in de Structuurvisie Zandvoort 2025.
Zowel de verschillende opties als de scenario's dienen als input voor de discussie om te komen tot een breed gedragen structuurvisie. Dat houdt in dat op dit moment de geformuleerde opties, denkrichtingen en scenario's niet 'af' zijn. Zij zijn bediscussieerbaar en dus plooibaar en veranderbaar. Ook zijn de verschillende opties niet uitputtend. Het is mogelijk dat andere opties worden opgeworpen. In dit stadium is dat mogelijk en wordt het zelfs toegejuicht. Op deze manier ontstaat een weloverwogen structuurvisie.



DEEL A: KERNDISCUSSIE EN DENKRICHTINGEN




Vb
W2
W1
C
V
T
W4
W1-2
Ga
BD
W3







2 Kerndiscussie

In Zandvoort zijn enkele fundamentele keuzevraagstukken aan de orde die bepalend zijn voor de inhoud van de structuurvisie. Deze zijn te beschouwen als kerndiscussiepunten. Invulling van de discussiethema's die hierna kort worden toegelicht is gevoed door de uitkomsten van de consultaties en de thematische analyses (zie deel B).

De discussiethema's zetten het debat op scherp. Het doel is om te komen tot mogelijke denkrichtingen of scenario's. In de scenario's worden, afhankelijk van de gekozen ontwikkelingsrichting, de thema's verder uitgewerkt, in hoofdstuk 3 wordt een eerste aanzet voor de scenario's gegeven.

De discussie is niet geheel "open". De te maken keuzes liggen gedeeltelijk vast door reeds ingezette ontwikkelingen en trends. Bij elk discussiethema wordt kort beschreven wat de relevante ontwikkelingen en trends zijn. Daarnaast worden de uiterste ontwikkelingsrichtingen aangegeven.



2.1 Toerisme versus wonen

Zandvoort heeft een gemengd karakter van toeristische- en woongemeente. Iets wat altijd zal blijven bestaan en wat mede de identiteit van het dorp bepaalt. Op de toekomstavonden is gebleken dat de meningen verschillen over de mate van, en de wijze waarop het toerisme ingevuld wordt. Ook werd algemeen beaamd dat, onafhankelijk van de invulling, de Boulevard zone aangepakt moet worden.
Nadenkend over de toekomst van Zandvoort zal opnieuw de ambitite bepaald worden. Dit kan niet los worden gezien van de vraag wat de toekomstige verhouding tussen wonen en toerisme zal zijn. Welk woonmilieu wordt geboden, wat voor badplaats wil Zandvoort zijn en hoe is de balans tussen beiden?

Het bestaande aanbod aan toeristische voorzieningen is een gegeven. In het project Midden Boulevard is de ontwikkeling van de polen in gang gezet. Dit vormt uitgangspunt bij het bepalen van de toekomstige koers. Wel is er keuze in hoeverre de polen met toeristische functies worden ingevuld.

De concurrentie tussen badplaatsen wordt steeds groter. Mensen zijn mobieler en hebben hierdoor grotere keuze mogelijkheden. Duitsers die vroeger in grote getale naar Zandvoort kwamen blijven nu deels in Duitsland, waar de Oost-Duitse kustplaatsen zich ontwikkeld hebben. Badplaatsen in de omgeving zoals Katwijk en Noordwijk zijn druk met het uitvoeren van plannen waarmee zij hun toeristisch centrum opwaarderen.

Zonder nieuwe impuls voor het toerisme zal Zandvoort naar verwachting de concurrentiestrijd verliezen en zal het toerisme terug lopen. Hier staat tegenover dat dit kansen kan bieden voor het wonen, omdat op unieke locaties, bijvoorbeeld aan de boulevard (extra) ruimte vrij komt voor woningbouw.
De bijzondere ligging van Zandvoort, omgeven door natuurgebied en met een directe treinverbinding met Amsterdam biedt goede voorwaarden om zich te ontwikkelen tot een badplaats met internationale allure. Om dit te bereiken zal het toerisme de ruimte moeten krijgen om zich verder te ontwikkelen. Overlast voor omwonenden zal niet altijd voorkomen kunnen worden.

Wat is het juiste evenwicht tussen toerisme en wonen voor Zandvoort?

2.2 Krimp versus groei

Zandvoort vergrijst en de bevolking krimpt (zie hoofdstuk 7.1). Hoewel nu nog sprake is van krapte op de woningmarkt komen naar verwachting in de toekomst, door overlijden van de vergrijsde bevolking, meer woningen beschikbaar dan er gevraagd worden. Voor de eigen behoefte hoeven in principe geen nieuwe woningen meer gebouwd te worden. Afstemmen van het aanbod op de vraag is wel aan de orde, waardoor herstructurering noodzakelijk kan zijn. Zandvoort heeft een verouderde woningvoorraad met veel kleine woningen. De verwachting is dat het aanpassen van de woningvoorraad aan de huidige eisen, de bestaande voorraad kan afnemen.

Zonder toevoeging van nieuwe woningen zal, als gevolg van vergrijzing, dalende woningbezetting en verdunning van de woningvoorraad, de bevolking naar verwachting met ca. 20% dalen. Dit is inclusief de geplande woningbouw in het Louis Davidscarré en in de Middenboulevard. Het proces van de bevolkingskrimp zal zijn weerslag hebben op het voorzieningenniveau en waarschijnlijk ook op de bestuurlijke onafhankelijkheid van het dorp. Tegelijk biedt het kansen. De kleinschaligheid is gewaarborgd. In wijken met hogere dichtheid is verdunning mogelijk en kan meer groen in de wijk gebracht worden. Dit wordt ‘planning for decline’ genoemd.

Om het bevolkingsaantal op het huidige peil te houden, zal uitgaande van de bevolkingsprognose het bijbouwen van ca. 1200 woningen noodzakelijk zijn. Hiervoor moet extra ontwikkelingsruimte gevonden worden. Dit kan door het oprekken van de contour of door hoger te bouwen binnen de contour. Bijbouwen van woningen biedt de mogelijkheid tot een evenwichtige samenstelling van de bevolking en het op peil houden van de voorzieningen.

Kiest Zandvoort voor ‘planning for decline’ of is het op niveau houden van het inwonersaantal uitgangspunt?

2.3 Kleinschalige kwaliteitsverbetering versus grootschalige herstructurering

Hoewel Zandvoort in verschillende projecten inzet op kwaliteitsverbetering is op de toekomstbijeenkomsten meerdere malen aangegeven dat de kwaliteit van zowel bebouwing, woonomgeving als voorzieningen te wensen over laat. Vaak werd de vraag gesteld of de gemeente energie moet steken in grote projecten of dat zij beter stapsgewijs het bestaande zou kunnen verbeteren.
De provincie heeft geen woningbouwopgave aan Zandvoort opgelegd en voor de eigen behoefte hoeven geen nieuwe woningen gebouwd te worden (zie hoofdstuk 7.1). Dit maakt dat de gemeente kan kiezen in welk tempo en op welke manier zij wil ontwikkelen. In de huidige plannen (Louis Davidscarré en Middenboulevard) is gekozen voor grootschalige ingrepen. Dit levert naast kwaliteitsverbetering extra ruimte voor woningbouw en andere voorzieningen op. Het betekent ook dat de omgeving flink verandert.

Kleinschaliger perceelsgerichte verbeteringen veranderen de omgeving minder rigoureus. Ze gaan uit van vervanging/verbetering van kwalitatief mindere bebouwing binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het ontwikkeltempo ligt lager en de toevoeging van extra woningbouw en voorzieningen zal minimaal zijn. De woonomgeving zal slechts in geringe mate wijzigen, waardoor deze voor de huidige bewoners herkenbaar blijft.

Hoe gaat Zandvoort in verouderde wijken de kwaliteit van gebouwen en omgeving verbeteren, stapsgewijs en perceelgericht of grootschalig en gebiedsgericht?



2.4 Historie: (authenticiteit) versus modern (innovatie)
De eigenheid van Zandvoort, de kleinschaligheid en historische delen van het dorp, worden gewaardeerd. Nieuw toe te voegen programma is echter vaak grootschaliger dan de historische bebouwing en vraagt om moderne bebouwingstypologieën.

Wordt bij vernieuwing de eigenheid van het dorp ingezet of kiest Zandvoort voor een nieuw verhaal?

2.5 Natuurgebied: open versus dicht
Het duingebied rond Zandvoort heeft grote natuur- en landschappelijke waarde. Om deze reden is het vanuit verschillende hogere overheidsorganen beschermd en staan er hekken omheen.
Tegelijk vormt het natuurgebied een potentie voor meer of minder intensieve vormen van recreatie.

In welke mate kan en is het gewenst het natuurgebied inzetten voor (toeristische)recreatie?

2.6 Bedrijven vernieuwen versus verdwijnen
De bedrijventerreinen in Zandvoort zijn verouderd. Om toekomstwaarde te krijgen moeten zij aangepakt worden. Revitalisering van het bedrijventerrein is hierbij de minimale ingreep.

Ligging langs het spoor, gecombineerd met een nieuw station, maakt dat het bedrijventerrein Nieuw noord eventueel getransformeerd kan worden tot een hoogwaardiger bedrijventerrein met meer kantoorachtige functies.

Tegelijk vergrijst Zandvoort en is de vraag of bedrijvigheid binnen de gemeentegrenzen ook in de toekomst nodig blijft. Wellicht is transformatie van de gebieden tot woongebied een betere oplossing.

Kiest Zandvoort voor revitaliseren, opwaarderen of verdwijnen van de bedrijventerreinen?

2.7 Isolement versus bereikbaarheid
Zandvoort ligt geïsoleerd tussen natuurgebieden. Dit maakt dat het op hoogtijdagen moeilijk kan zijn het dorp, met de auto te bereiken. Vanuit het dorp ligt de snelweg op afstand, waardoor een groot deel van Nederland ver weg lijkt.
De geïsoleerde ligging is mede bepalend voor het eigen karakter van het dorp. De omliggende duingebieden maken Zandvoort een gewilde woongemeente. Recreatie ligt om de hoek. Het is er landelijk wonen in de luwte van de Noordvleugel.
De natuurgebieden rond Zandvoort zijn beschermd. Dit maakt (grootschalige) infrastructurele ingrepen moeilijk. Toch worden met enige regelmaat vanuit andere overheden plannen gelanceerd om de bereikbaarheid van de kustplaatsen, waaronder Zandvoort, te verbeteren.

Gaat Zandvoort de geïsoleerde ligging uitbuiten of wordt energie gestoken in het nog meer verbeteren van de bereikbaarheid?



2.8 Zeeverdediging versus zeeverovering

Het klimaat verandert. Het wordt warmer en de zeespiegel stijgt. Zandvoort moet nadenken over haar bijdrage aan het veilig stellen van het achterland. Tegelijk kan dit beperkingen met zich mee brengen in ruimtelijke ontwikkelingen, met name in de boulevardzone.
Actief meedenken kan bijdragen aan het omzetten van een beperking in een kans.

In het uiterste geval gaat kustverdediging voor alles en trekt Zandvoort zich terug achter de waterkering. De huidige bebouwing op de waterkering komt dan te vervallen.
Hierbij is het accent dus gelegd op verdediging i.p.v. ruimtelijke ontwikkeling.

De andere uiterste optie is om met harde keringen de zee in te gaan en zo zand voor de kust vast te leggen en te houden.
Hiermee kan waarschijnlijk ook een stuk kust veroverd worden om zo meer te bouwen dan tot nu toe mogelijk is.

Kiest Zandvoort voor zeeverdediging door het beleid te volgen of zeeverovering door innovatief mee te denken?



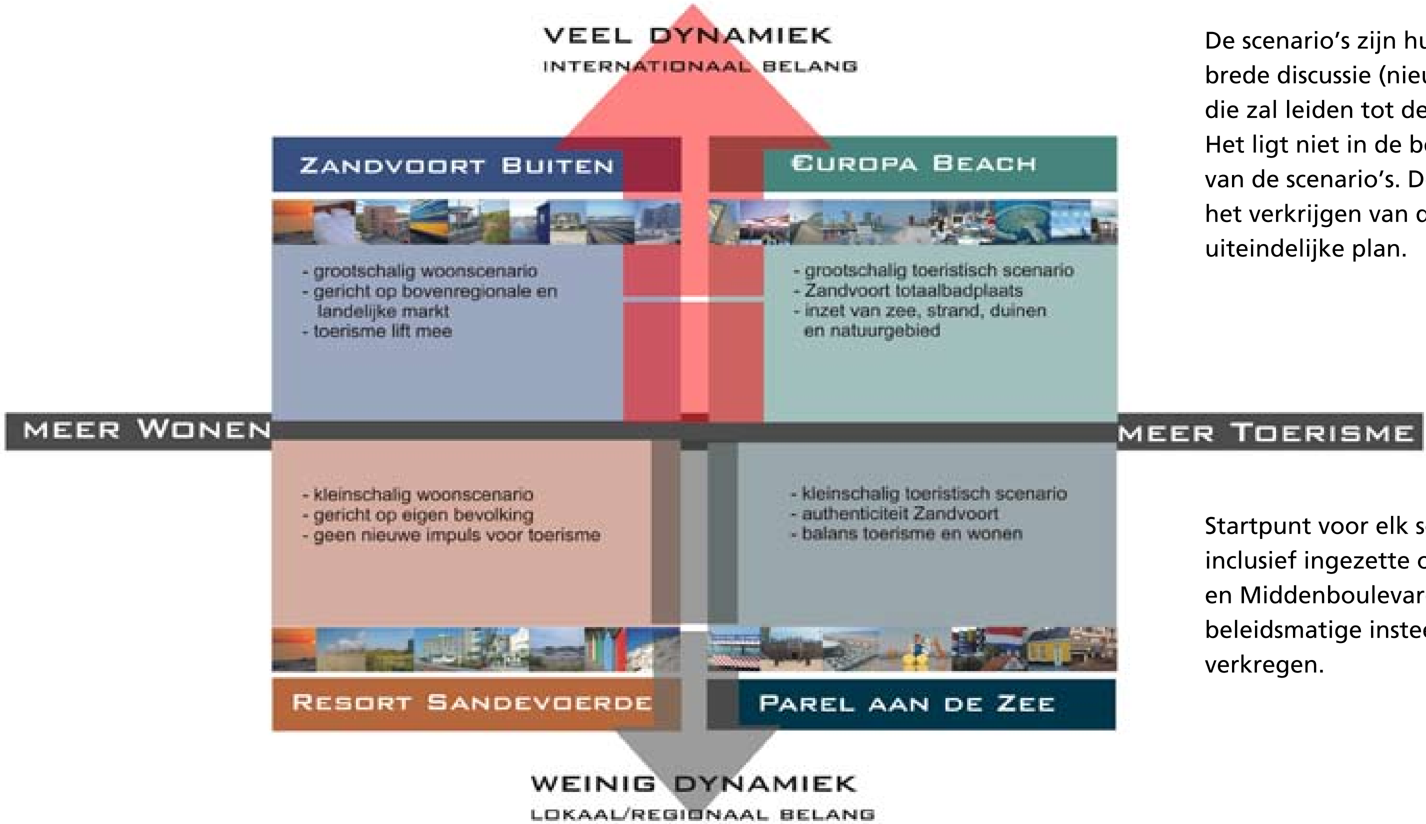


3 Denkrichtingen

Op basis van de analyses, de geschetste kerndiscussie en de keuzevraagstukken kunnen denkrichtingen worden bepaald. Deze denkrichtingen zijn zeer geschikt als middel om op een goed afgewogen manier tot een lange termijnstrategie te komen.

Vanuit een Zandvoorts 'assenkruis' kunnen sterk van elkaar verschillende denkrichtingen ontstaan. De verticale as geeft de dynamiek weer, van boven naar onder: veel respectievelijk weinig dynamiek, hier vertaald als het richten op een internationale belangstelling of het richten op lokaal of regionaal belang. De horizontale as gaat over de hoofdfunctie van de gemeente, met als ene uiterste de 'woonfunctie' en als andere uiterste het 'toerisme'.

De beschreven denkrichtingen schetsen Zandvoort in 2040



Scenario's

Op basis van het assenkruis zijn vier denkrichtingen onderscheiden, de scenario's. Ontwikkelingsopties en keuzemogelijkheden vanuit verschillende thema's krijgen een plaats in de scenario's. Hierbij gaat het erom te zoeken naar samenhang en onderlinge consistentie (integratie) binnen een denkrichting. Op deze manier kunnen verschillende componenten als puzzelstukjes in elkaar worden gepast. Het is overigens goed mogelijk dat een bepaalde thematische ontwikkelingsoptie onafhankelijk is van het assenkruis van de denkrichtingen. Maar de strategische ruimtelijke hoofdkeuzes verschillen nadrukkelijk van elkaar.

De scenario's zijn hulpmiddel bij de nog te voeren brede discussie (nieuwe reeks toekomstavonden) die zal leiden tot de uiteindelijke toekomstvisie. Het ligt niet in de bedoeling om te kiezen voor één van de scenario's. De discussie zal zich richten op het verkrijgen van de juiste ingrediënten voor het uiteindelijke plan.

Startpunt voor elk scenario is huidige Zandvoort inclusief ingezette ontwikkelingen (projecten LDC en Middenboulevard), waarbij door verschil in beleidsmatige insteek andere eindbeelden worden verkregen.

RESORT SANDEVOERDE



1. Resort "Sandevoerde"

Kleinschalig woonscenario, voornamelijk gericht op de eigen bevolking. Geen nieuwe impuls voor het toerisme.

Toerisme versus wonen:
Autonome ontwikkeling van zowel de bevolkingopbouw als het toerisme. Zandvoort richt zich op de lokale woning markt. Middenboulevard en Louis Davidscaré zijn de laatste grootschalige inbreidingsplannen. De polen worden ingetogen ontwikkeld met voornamelijk woningbouw. Er worden geen nieuwe impulsen gegeven aan het toerisme. Naar verwachting zal het aanbod uitdunnen doordat Zandvoort de concurrentieslag met andere badplaatsen verliest.

Krimp versus groei:
Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Het huidige aanbod is voldoende om de eigen bewoners en hun nakomelingen onderdak te bieden. De reeds ingezette bevolkingsontwikkeling zet zich door. Er is sprake van sterke vergrijzing en de bevolkingsomvang krimp met 20%.

De bevolkingsontwikkeling heeft zijn uitwerking op het aanbod van voorzieningen. Zorgvoorzieningen worden geïntensiveerd. Overige voorzieningen lopen, door verlies aan draagvlak, terug. Voortgezet onderwijs verdwijnt uit Zandvoort, basisonderwijs wordt minder. Het detailhandelaanbod krimpt. Terugval op achterland (Haarlem en Amsterdam).

Kleinschalige kwaliteitsverbetering versus grootschalige herstructurering:
Geen grootschalige ontwikkelingen. Wel aanpassen van het woningaanbod aan de huidige eisen en afstemmen van het aanbod op de vraag. Kwaliteitsverbetering gericht op gebouw en woonomgeving.

Historie versus modern:
De kleinschalige ontwikkelingen lenen zich goed voor een "historische" aanpak. Zandvoortse architectuur binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. In iedere wijk wordt de architectuur van de toe te voegen nieuwbouw afgestemd op de bestaande bebouwing, zodat het binnen de tijdsgeest van de wijk past.

Natuurgebied, open versus dicht:
Inzet op recreatie dicht bij huis, gericht op de ouder wordende bevolking. Verbeteren van de koppeling tussen de woonwijken en het omliggende natuurgebied. Realiseren van een rondje Zandvoort.

Bedrijventerrein, vernieuwen versus verdwijnen:
De beroepsbevolking wordt kleiner. Zij werken in het toerisme of buiten het dorp. De bedrijventerreinen worden opgeheven.

Isolement versus bereikbaarheid:
De teruglopende bevolkingsomvang en het teruglopende toerisme vereisen geen verbetering van de bereikbaarheid. De trein rijdt alleen in hoogseizoen. De bussen zullen minder frequent rijden. De verkeerstructuur blijft ongewijzigd.

Zeeverdediging versus zeeverovering:
Er wordt weinig gebouwd dus ontwikkelingen als parkeergarages zijn niet nodig waardoor de restricties van de waterkering nauwelijks problemen opleveren.


ZANDVOORT BUITEN

2. “Zandvoort buiten”

Grootschaliger woonscenario gericht op bovenregionale en landelijke woningmarkt, waarbij gebruik gemaakt wordt van unieke ligging in de Randstad. Zandvoort als uitvalsbasis voor de Randstad. Toerisme krijgt een kleine impuls door mee te liften met de woningbouw maar is ondergeschikt aan de woningbouwopgave.

Toerisme versus wonen:
Zandvoort richt zich op de lokale, regionale en landelijke woningmarkt. Het bijzondere woonmilieu, ligging in de luwte van de randstad omgeven door natuurgebied, is hierbij de troefkaart. De bewoners zijn voornamelijk forenzen. Er worden minimaal 1200 woningen bijgebouwd zodat het inwonersaantal minstens gelijk blijft aan dat van 2007. De benodigde extra ruimte voor woningbouw wordt gevonden door het oprekken van de rode contour. Minder “harde” toeristische voorzieningen zoals campings en Center Parcs kunnen worden opgeheven t.b.v. woningbouw. Het circuit staat onder druk. Er is vraag naar grootschalige bouwlocaties, transformatie tot stratencircuit door toevoeging van woningbouw één van de opties om extra bouwgrond te verkrijgen.

Het toerisme richt zich op een aanbod met weinig overlast naar bewoners, bijvoorbeeld wellness. De toeristische voorzieningen concentreren zich op het strand en in het centrum. De polen worden, conform de huidige plannen Midden Boulevard, ontwikkeld met een combinatie van wonen en toeristische voorzieningen.
Boulevard de Favauge wordt “stadspark”.

Krimp versus groei:
Het inwonertal blijft minimaal op het niveau van 2007. De toevoeging van woningen is gericht op een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Het voorzieningenniveau blijft, door voldoende draagvlak, in stand.

Kleinschalige kwaliteitsverbetering versus grootschalige herstructurering:
De grote bouwopgave vraagt om grootschalige ontwikkelingen, zowel in bestaande als in nieuwe uitleg gebieden.

Historie versus modern:
De bebouwing is een weerspiegeling van de huidige bouwstijl. Een nieuwe schil rond het dorp. Net zoals het vissersdorp een afspiegeling is van de 18e eeuw en de bebouwing van Boulevard-Noord nog steeds verwijst naar de wederopbouwplannen van architect Friedhoff.

Natuurgebied, open versus dicht:
Waar mogelijk worden landschap en bebouwde kom meer verweven, om zodoende optimaal gebruik te maken de landelijke ligging ten behoeve van een aantrekkelijk woonmilieu. Ruimtelijk gebeurt dit aan de randen van de bebouwde kom, door het landschap de wijk in te trekken. Functioneel worden zoveel mogelijk directe verbindingen met het omliggende duingebied aangelegd ten behoeve van recreatie dicht bij huis.

Bedrijventerrein, vernieuwen versus verdwijnen:
Bewoners werken voornamelijk buiten Zandvoort of hebben, op een goede woonlocatie in de nabijheid van de randstad, een bedrijf aan huis. Bedrijventerrein Nieuw Noord wordt getransformeerd tot een gemengd woon- werkgebied met veel ruimte voor bedrijf aan huis. Een nieuw station zorgt voor een snelle verbinding met de Randstad.

Isolement versus bereikbaarheid:
De geïsoleerde landschappelijke ligging is de kracht van Zandvoort. Dit maakt het dorp aantrekkelijk om te wonen. Een goede koppeling met de Randstad is essentieel, maar zonder de landschappelijke waarde aan te tasten. Ingezet wordt op hoogwaardig openbaar vervoer, light-rail en goede busverbindingen.

Zeeverdediging versus zeeverovering:
Er is meer ruimte nodig voor woonbebouwing dicht bij de zee. (campings de Branding en de Duinrand, circuit).
Hiervoor is het noodzakelijk dat er zo weinig mogelijk restricties vanuit de kustverdediging gelden om zo ruimtelijk aantrekkelijk mogelijke plannen te maken. Hiervoor is het noodzakelijk dat er aanpassingen komen aan de waterkering zodanig dat deze versterkt wordt en er minder restricties nodig zijn in het achterliggende gebied. Denk aan Dijk in Duin zoals in Noordwijk.

PAREL AAN DE ZEE



3. Parel aan de Zee

Kleinschalig toeristisch scenario, waarbij ingezet wordt op authenticiteit van Zandvoort en balans tussen toerisme en wonen.

Toerisme versus wonen:
Historische locaties als vissersdorp en centrum worden toeristische trekpleister. Door thematisering onderscheidt Zandvoort zich van andere badplaatsen. De polen worden ontwikkeld conform de huidige plannen van de Middenboulevard. Daarnaast is er een kleinschalige toeristische ontwikkeling van de Boulevard de Favauge.
Het historische karakter van het dorp wordt ondersteund door de organisatie van kleinschalige evenementen die verwijzen naar het verleden van Zandvoort.
Voor het vervoer van toeristen van het station en naar het recreatiepark, het circuit en de boulevard kan een toeristisch vervoermiddel ingezet worden (bijvoorbeeld toeristisch treintje).
In het centrum wordt ingezet op authenticiteit. Gespecialiseerde winkels bevinden zich in karakteristieke panden.
Het circuit is één van de identiteitsbepalers van Zandvoort. Het wordt in zijn huidige vorm gehandhaafd. Mogelijk kan het meedoen in het jaarrond toerisme bijvoorbeeld door koppeling van een automuseum aan het circuit.

Er worden, naast de geplande bouw in Middenboulevard en LDC, geen extra woningen gebouwd. In verouderde wijken vindt herstructurering plaats. Mogelijk gaat dit gepaard met schaalverkleining, passend bij het historische karakter van het dorp.

Krimp versus groei:
Het inwoneraantal daalt. Door gerichte bouw in herstructurerings-gebieden wordt getracht jongeren en gezinnen aan te trekken. Naast woningen voor deze doelgroepen worden aantrekkelijke seniorenwoningen gebouw om het doorstromen van ouderen uit grote eengezinswoningen te bevorderen.
Voorzieningen voor bewoners zullen terug lopen door verlies van draagvlak. Welke voorzieningen terug lopen en in welke mate is afhankelijk van de mate waarin jongeren en gezinnen aangetrokken kunnen worden.
Door de kleinschalige toeristische impuls blijven de winkelvoorzieningen op peil.

Kleinschalige kwaliteitsverbetering versus grootschalige herstructurering:
Geen grootschalige ontwikkelingen. Wel aanpassen van het woningaanbod aan de huidige eisen en gerichte herstructurering ten behoeve van een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling.

Historie versus modern:
Authenticiteit is uitgangspunt. Gebouwd wordt binnen de Zandvoorste traditie.

Natuurgebied, open versus dicht:
Het landschap wordt aangesneden ten behoeve van natuurvriendelijke toeristische activiteiten. Om dit te bereiken worden aantrekkelijke en herkenbare routes naar de entree van de natuurgebieden aangelegd.

Bedrijventerrein, vernieuwen versus verdwijnen:
Bedrijven die hun wortels in Zandvoort hebben moeten een plek houden in het dorp. Hiertoe wordt het bedrijventerrein Nieuw Noord gerevitaliseerd.
Het bedrijventerrein Prinsseseweg is beeldbepalend in het centrum. De uitstraling laat nu te wensen over. Transformatie naar woningbouw biedt ruimte om de uitstraling van de Prinsseseweg te verbeteren.

Isolement versus bereikbaarheid:
Isolement bevordert de eigenheid van de badplaats. Een enclave tussen het groen.
Het kleinschalige toerisme vraagt ook niet om grote infrastructurele ingrepen. De bestaande verkeerstructuur wordt verbeterd en het gebruik van het openbaar vervoer wordt gestimuleerd.

Zeeverdediging versus zeeverovering:
Er is enige ruimte nodig voor toeristische bebouwing dicht bij de zee (Middenboulevard). Vanuit de kustverdediging moeten daarom zo min mogelijk restricties gelden om zo aantrekkelijk mogelijke plannen te maken. Hiervoor is het noodzakelijk dat er aanpassingen komen aan de waterkering zodanig dat deze versterkt wordt en er minder restricties nodig zijn in het achterliggende gebied. Denk aan Dijk in Duin zoals in Noordwijk.

EUROPA BEACH





4. €uropa Beach

Grootschalig toeristisch scenario, waarbij ingezet wordt op Zandvoort als totaal badplaats. Eigenheid van de badplaats is de ligging; naast zee en strand, de aanwezigheid van natuurgebieden en een directe treinverbinding met Amsterdam.

Toerisme versus wonen:
Ingezet wordt op grootschalig jaarrond toerisme, gericht op een brede doelgroep. Voor ieder wat wils. Een grootschalige jachthaven en eventueel een pier maken hier deel van uit. De grote toeristische trekkers worden geplaatst bij het circuit. Overige toeristische activiteiten bevinden zich aan de boulevard en in centrum.
Op het circuit en aan het strand worden evenementen gehouden. Op het circuit is één maal per jaar een internationale wedstrijd.
Het wonen lift mee op de toeristische ontwikkelingen van de badplaats. Met name aan de boulevard vindt een schaalsprong plaats.

Krimp versus groei:
Beperkte teruggang van het inwonertal. Wellicht verschuiving in samenstelling door wegtrekken van delen van huidige bewoners en instroom van nieuwe doelgroepen, gewend aan de nieuwe toeristische belangstelling voor Zandvoort.

Het detailhandelsaanbod zal vergroten en verbreden onder invloed van het groeiende toerisme. De ontwikkeling van de voorzieningen voor bewoners is afhankelijk van de uiteindelijke bevolkingssamenstelling.

Kleinschalige kwaliteitsverbetering versus grootschalige herstructurering:
Grootschalige projecten met name langs de Boulevard, in het centrum en bij het circuit.

Historie versus modern:
Zandvoort ontwikkelt zich tot een moderne badplaats en maakt bovendien een schaalsprong. Een nieuw hoofdstuk wordt geschreven met moderne gebouwen en nieuwe stedenbouwkundige structuren.

Natuurgebied, open versus dicht:
Het landelijk gebied wordt geconsumeerd voor het toerisme. Het duingebied wordt publiekstrekker, zoals het nationaal park Hoge Veluwe (herkenbare entrees, fietsroutes, witte fietsenplan etc).

Bedrijventerrein, vernieuwen versus verdwijnen:
Werkgelegenheid concentreert zich in de toeristische sector. De naamsbekendheid van Zandvoort en het hoge voorzieningenniveau maken de badplaats een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven. Bedrijventerrein Nieuw Noord wordt een hoogwaardige bedrijfs- of kantorenlocatie. Een nieuw station waarborgt de bereikbaarheid.

Isolement versus bereikbaarheid:
De grote bezoekersstromen vragen om een betere bereikbaarheid. Goede invalswegen met voldoende capaciteit. Aangevuld met een light-rail verbinding die wordt doorgetrokken tot aan de Boulevard.

Zeeverdediging versus zeeverovering:
De grootschalige jachthaven en eventueel pier kunnen zo ontworpen worden dat ze ook mee gaan helpen in de kustverdediging doordat extra zand vast gehouden wordt aan de zuidkant van de Jachthaven. Hierdoor wordt kust veroverd ten opzichte van de huidige kustlijn. De mogelijkheid ontstaat om de waterkering op te schuiven en zo het achterliggende gebied vrij van restricties te maken. Dit is noodzakelijk om de schaalsprong te kunnen maken.

DEEL B: ANALYSE EN BELEIDSKADER









4 Sterkte-zwakte analyse

Als fundament voor een goede discussie over de toekomst van Zandvoort is een sterkte-zwakte analyse gemaakt. Daarin zijn bondig de sterke en zwakke kanten weergegeven, alsook de voornaamste kansen en bedreigingen.
De sterkte-zwakteanalyse is tot stand gekomen in samenwerking met verschillende belanghebbenden binnen de gemeente Zandvoort. Hiertoe zijn toekomstdagen en avonden georganiseerd waar organisaties en bevolking, maar ook het ambtelijk apparaat, college en raad zijn uitgenodigd om hun visie op Zandvoort te geven. Op iedere bijeenkomst is samen met de aanwezigen een sterkte-zwakte analyse gemaakt. Tevens is bewoners gevraagd om via het digipanel een bijdrage te leveren.

Het betreft een voorlopige sterkte-zwakte analyse, gevoed door de toekomstbijeenkomsten en het digipanel. Gedurende het proces wordt de lijst gefiltreerd en aangescherpt. In de toelichting van de structuurvisie wordt de definitieve versie van de analyse opgenomen.





Sterke kanten

Landschap en recreatie
- Duin, strand en natuurgebieden
- Zuivere lucht
- Bezit van de Quality-flag
- Woonmilieu langs de duinen
- Landelijk wonen dicht bij stedelijke voorzieningen
- Beleving openheid strand en zee (open venster vanuit het dorp)

Wonen en woonomgeving
- Kleinschaligheid en authenticiteit
- Weinig hoogbouw
- Raakvlak wonen aan natuurgebieden
- Unieke, historische verandawoningen
- Unieke dorpse kom achter de zeewering
- Buiten de seizoenen, rust langs de kust
- Zandvoort bruist het hele jaar door
- Gezelligheid van het dorp
- Schoon

Toerisme en economie
- Naamsbekendheid en veelzijdigheid
- Circuit
- NS station
- Plubliektrekkers circuit en casino
- Diversiteit en kwaliteit strandpaviljoens
- Lengte van het strand en kwaliteit van de voorzieningen
- Sterk achterland, nabijheid grote steden met hoogwaardige voorzieningen
- Aanbod aan evenementen en festivals
- Aanbod aan detailhandel, horeca en strandtenten
- Zondags openstelling van winkels

Verkeer

- Geen verkeerslichten

Bestuur en maatschappij

- Ondernemersgeest
- Maatschappelijke betrokkenheid
- Cultureel leven/ sociale cohesie
- Organiserend vermogen van de bevolking
- Korte lijnen tussen bevolking en bestuur
- Gemeente is goed voor het midden- en kleinbedrijf

Omgeving

- Ligging in de luwte van de Noordvleugel

Zwakke kanten

Landschap en recreatie

- Er wordt te weinig gebruik gemaakt van kwaliteiten van strand, zee en duinen
- Onverschilligheid t.o.v. omliggende natuur
- Beperkte ontsluiting van het natuurgebied
- Ontbreken van een rondje Zandvoort (voor wandelaars en fietsers)

Wonen en woonomgeving

- De identiteit van Zandvoort is onvoldoende gedefinieerd
- Te veel ingezet op kwantiteit in plaats van kwaliteit
- Achterstallig onderhoud woningen en woonomgeving
- Te weinig kwaliteit van de openbare ruimte (te weinig plekken voor kinderen en te weinig voetgangersgebied)
- Geen innovatie, verpaupering dreigt
- Verouderde bebouwing aan de Boulevard
- Zwakke uitstraling van het centrum
- Onvoldoende levendige locaties voor ouderenwoningen
- Onvoldoende woningen voor starters
- Sloop van karakteristiek Zandvoortse bebouwing

Voorzieningen

- Geen overdekte tennisbaan

Toerisme en economie

- Te weinig hotels en van slechte kwaliteit
- Eenzijdig aanbod van voorzieningen (alleen horeca)
- Eenzijdig winkelaanbod
- Prijs-kwaliteitverhouding is onvoldoende
- Lage besteding per bezoeker
- Monocultuur; toerisme is weersafhankelijk
- Toename van hinder aan het strand en directe omgeving
- Ontbreken grote attractie
- Zandvoort heeft de naam ordinair te zijn

Verkeer

- Slechte bereikbaarheid
- Slechte ontsluiting van Nieuw noord door openbaar vervoer
- Ontbreken koppeling station-strand, station-centrum
- Verkeersdrukte in het centrum
- Onvoldoende parkeercapaciteit in het centrum
- Ontbreken van een fietsroute van noord naar zuid over de boulevard
- Ontbreken van een fietsroute richting Hoofddorp

Bevolking

- Bevolkingsopbouw, vergrijzing/ontgroening

Bestuur en maatschappij

- Onvoldoende bestuurskracht
- Te veel denken in problemen
- Ontbreken samenwerking met andere kustplaatsen
- Geen actief acquisitie- en wervingsbeleid
- Korte termijn investeerders
- Te veel woorden, geen daden
- Gebrek aan visie en richting
- Onmacht bij regie op ruimtelijke projecten
- Verdeeldheid over dilemma woon- of badplaats
- Zelfstandigheid van Zandvoort is beperking
- Overlast ten gevolge van het ontbreken van handhaving

Omgeving

- Geluidscontour Circuit

Kansen

Landschap en recreatie
- Ecotoerisme
- Gebruik maken van zoutlagen in de bodem voor een kuuroord
- Benutten van de aanwezige bunkers

Wonen en woonomgeving
- Geïsoleerde ligging
- Uitbaten van authenticiteit
- Kwaliteitsslag, niet meer, maar beter
- Herstructurering
- Veel grote projecten, dus voldoende massa voor transformatie
- Aanpak van Boulevard Noord
- Herontwikkeling Midden boulevard

Toerisme en economie
- Jachthaven/pier
- Nautisch centrum aan de kust
- Grote hotels/conferenties
- Profileren als jaarrond kustplaats
- Verbreding van het voorzieningenniveau
- Naamsbekendheid
- Promotie Zandvoort
- Aanscherpen winkeltijdenwet
- Op niveau brengen van de hotelaccomodatie, zowel kwalitatief als kwantitatief
- Familietheather (zoals Circustheater Scheveningen)
- Uitbreiden watersport
- Natuurgerichte recreatie
- Eco- en wellness toerisme
- Middenboulevard als publiekstrekker
- Spin-off auto gerelateerde kennis
- Internationale wedstrijden op het circuit
- Jaarrond toerisme
- Opwaarderen van het centrum en boulevard. Inzetten op meer allure en grotere diversiteit
- Meer evenementen en culturele activiteiten
- Autovrij centrum
- Betere promotie badplaats

Verkeer
- Meer parkeergelegenheid rond het centrum
- Verbeteren bereikbaarheid
- De vroegere tramverbinding terugbrengen

Bevolking
- Vergrijzing
- Meer voorzieningen voor ouderen
- Gezondheidscentrum

Betuur en maatschappij
- Meer richten op (inter)nationale markt
- Meedoen in kustplan

Milieu
- Duurzame energie
- Innovatieve voorbeeldfunctie
- Profiteren van een beter kustklimaat
- Meer geluiddagen voor het circuit

Overig
- Zeewaartse uitbreiding

Bedreigingen

Landschap en recreatie
- Verdwijnen van het groen ten gevolgen van verstedelijking

Wonen en woonomgeving
- Negatieve spiraal
- Bouwstop Zandvoort door eisen aan de waterkering
- Verlies van dorpse karakter en historische gebouwen en dorpsgezichten

Toerisme en economie

- Negatieve spiraal
- Concurrentie van vergelijkbare plaatsen in het buitenland
- Achterblijven bij omliggende badplaatsen
- Te weinig investeren in toerisme
- Verarming toeristisch aanbod
- Afkalven van het strand
- verdwijnen trekkers als circuit en casino

Verkeer

- Verdwijnen openbaar vervoer
- Te weinig parkeergelegenheid
- Slechte bereikbaarheid

Bevolking

- Vergrijzing
- Verdunning
- Vertrek jongeren
- Verlies dynamiek door vergrijzing

Bestuur en maatschappij

- Onvoldoende lef om te vernieuwen
- Ontbreken continuïteit
- Bouwdrift
- Kustverdediging
- Decentralisatie
- Rode contouren
- Onvoldoende aanpassing aan marktontwikkelingen
- Verminderende identiteit; minder binding/sociale cohesie
- Fusie met omliggende gemeenten
- De lat ligt te hoog, te grote stappen
- Grote invloed van projectontwikkelaars met grootschalige ontwikkelingen
- Criminaliteit

Milieu

- Klimaatsverandering
- Milieubeperkingen voor het circuit
- Toenemende geluidhinder Schiphol

Kernkwaliteiten

Uit de sterkte-zwakteanalyse komt een aantal kwaliteiten van Zandvoort naar voren die door het merendeel van de aanwezige belanghebbenden onderschreven werden. We noemen dit de kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten zijn:
De natuur, zee, strand en duinen
Kleinschaligheid en authenticiteit van het dorp
De naamsbekendheid
Het circuit
Het sterke achterland, nabijheid van hoogwaardige voorzieningen
Bereikbaarheid per trein

Hoofdopgaven voor de visie op de toekomst

Uit de sterkte-zwakteanalyse komen de volgende hoofdopgaven naar voren, die richtinggevend zijn voor de vorming van een visie op de ruimtelijke toekomst van Zandvoort:

- Vinden van de juiste balans tussen wonen en toerisme
- Inspelen op toenemende vergrijzing
- Uitstroom van jongeren tegengaan
- Kwaliteitsverbetering, zowel voor bebouwing, openbare ruimte als voorzieningen
- Aansnijden van de kwaliteiten die duin, strand en natuurgebieden ons bieden
- Visie ontwikkelen op de kustverdediging
- Verbreden van het aanbod van (detailhandel)voorzieningen
- Visie ontwikkelen op de Midden- en de Noord-Boulevard
- Voorwaarden scheppen voor een jaarrond economie
- Centrum bereikbaar houden, zonder de aantrekkelijkheid voor voetgangers aan te tasten
- Ontwikkelen van een fietsstructuur
- Inspelen op duurzaamheid, bijvoorbeeld gebruik maken van warmtelagen en windenergie
- Definiëren van de identiteit van Zandvoort
- Daadkracht in besluiten en uitvoering van plannen

Voor een deel zijn deze opgave meegenomen in de kerndiscussie en de denkrichtingen (hoofdstuk 2 en 3). Andere, zoals het verbeteren van het fietsnetwerk komen aan bod bij het uitwerken van de scenario’s.

5 Inspiratie vanuit het beleid

Op rijks-, provinciaal en regionaal niveau zijn verschillende beleidsdocumenten opgesteld met richtinggevende uitspraken, waarmee rekening moet worden gehouden bij de opstelling van de Structuurvisie. Hier volgt een korte beschouwing van de onderwerpen die voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente van belang zijn of zullen worden. Overige meer sectorale beleidsnota's komen aan de orde bij de behandeling van de deelonderwerpen.

Rijk

Kust:
Om te benadrukken dat de kust één dynamisch systeem is, waarbinnen functies op elkaar worden afgestemd en waarbinnen samenhangend beheer noodzakelijk is, is door het rijk een ruimtelijk begrensd kustfundament aangewezen. Het kustfundament draagt aan de landzijde de waterkerende functie van de duinen en de dijken en vervult daarmee een belangrijke rol in de waterkering. Het draagt ook de natuur- en recreatiefuncies van duingebieden en kustplaatsen.

In 1990 is besloten de kustlijn niet verder landinwaarts te laten verschuiven en op zijn plaats te houden. De kustlijn van 1990 is de basiskustlijn. Het onderhouden van de basiskustlijn en het mee laten stijgen van de zeebodem met de zeespiegelstijging heet kustlijnzorg. Voor de veiligheid en recreatie moet de kust hoog en breed genoeg zijn, dit is het kustfundament. Het gebied dat tot het kustfundament behoort, loopt van -20 meter onder NAP (Normaal Amsterdams Peil) in zee tot aan de duingebieden.

Het kustfundament is voortdurend in beweging. Door de zeespiegelstijging worden er elk jaar miljoenen kubieke meters zand verplaatst van de Noordzee naar de Waddenzee. De zandkorrels die zich verplaatsen vormen zo een zandrivier. Dit is een proces van tientallen jaren.

Bij het beheer van het kustfundament kiest het rijk voor een strategie in drie stappen:



bron: Nota Ruimte

- behoud van zand en ongehinderd transport van zand langs en dwars op de Kust;
- zoveel mogelijk zandige maatregelen als ingrepen noodzakelijk zijn, en;
- alleen in uiterste geval kan zand met harde constructies worden vastgelegd.

De ruimtelijke kwaliteit van de gehele kustzone dient versterkt te worden. Provincies en gemeenten stellen de grens vast van het bestaande bebouwde gebied van de kustplaatsen en nemen deze grens op in streek- en bestemmingsplannen.

Tevens geven zij invulling aan een specifiek bouwbeleid, waarbij het rijk de volgende richtlijnen aangeeft:

- Binnen de bestaande aaneengesloten bebouwing van kustplaatsen gelden beperkingen aan nieuw- en verbouw ('ja, mits'-principe) op de waterkering, waarbij de voorwaarden worden ingevuld vanuit de waterstaatswetgeving.
- Buiten het bestaande bebouwde gebied van kustplaatsen en strand wordt in het kustfundament in principe geen uitbreiding van de bebouwing toegestaan ('nee, tenzij'-principe).

Zandvoort ligt geheel binnen het kustfundament. Voor delen van de gemeente betekent dit beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden. Zo is het in de nabijheid van de kust niet toegestaan ondergrondse te bouwen zoals bijvoorbeeld parkeergarages. De regels zijn geconcretiseerd door het hoogheemraadschap van Rijnland. Ze worden uitvoerig behandeld in hoofdstuk 6.1

Landschap:

Natura 2000

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden.

In het ontwerpbesluit Natura 2000 zijn de tot nu toe aangewezen beschermde natuurgebieden vastgelegd. In de Natuurbeschermingswet is de daadwerkelijke bescherming geregeld. Kort komt het er op neer dat wanneer een ontwikkeling in de aangewezen gebieden negatieve effecten op de natuur heeft dit gecompenseerd moet worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig. Vergunningen worden verleend door Gedeputeerde Staten.
Zandvoort wordt grotendeels omgeven door natuurgebied. Enerzijds betekent dit dat de landschappelijke ligging gewaarborgd is. Anderzijds kan Zandvoort moeilijk buiten de huidige bebouwingscontour treden wanneer zij wil uitbreiden.

Ecologische Hoofdstructuur

Het rijk streeft naar realisatie van een samenhangend netwerk van relatief hoogwaardige natuurgebieden: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

bron: Gemeente Zandvoort

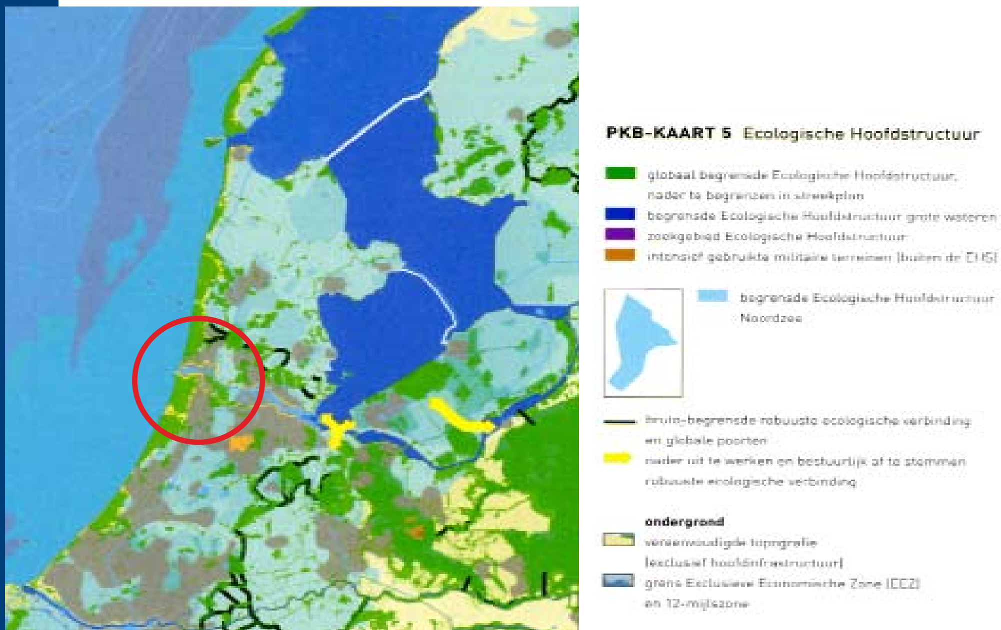


De EHS levert samen met de Vogel- en Habitatrichtlijn en de natuurbeschermingswet, een belangrijke bijdrage aan de realisatie van het Europees Ecologisch netwerk. Het rijk is samen met de provincies verantwoordelijk voor de realisatie van de EHS. Het rijk door het beschikbaar stellen van middelen en deskundigheid. De concrete uitvoering is bij de provincie gelegd.

In de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) worden planten en dieren in waardevolle natuurgebieden beschermd. Dat betekent niet dat ontwikkelingen zoals woningbouw en bedrijvigheid, verboden zijn. Onder bepaalde voorwaarden zijn er ontwikkelingen mogelijk. In de EHS geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep moeten bovendien worden gecompenseerd.

Zandvoort wordt omgeven door de ecologische hoofdstructuur. Dit verzwaart het belang van de omliggende natuurgebieden. Zandvoort wordt vanwege zijn ligging gezien als extensief verstedelijkingsgebied. Het belang van de natuur weegt zwaarder dan verstedelijking.

bron: Nota Ruimte



Nota Belvedére

Belvedèregebieden zijn gebieden die door hun bijzondere aardkundige en cultuurhistorische waarden van nationale betekenis zijn. Heel Zuid-Kennemerland is aangewezen als Belvedère gebied.
Cultuurhistorische kwaliteiten kunnen een uniek karakter geven aan ruimtelijke ontwikkelingen en zo een tegenwicht bieden aan de toenemende eenvormigheid van onze leefomgeving.
Anderzijds kan het cultuurhistorisch erfgoed gebaat zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze vormen een nieuwe ruimtelijke drager, voorzien in een nieuwe functie, of geven een economische impuls voor behoud van het erfgoed.
Deze denk - en werkwijze wordt ook wel 'behoud door ontwikkeling' genoemd. Dit kreeg zijn beslag in 1999 door een beleidsinitiatief van 4 ministeries: de beleidsnota Belvedère.
De nota Belvedère heeft geen juridische status maar dient als inspiratiebron voor de provinciale en lokale overheid.
Aan de nota Belvedère is een subsidieregeling gekoppeld voor projecten die zich bewegen op het raakvlak van cultuurhistorie en ruimtelijke ordening.

Zandvoort ligt geheel in Belvedèregebied.

Provincie

In 2008 komt de provincie met haar eigen structuurvisie. Zij heeft er voor gekozen het huidige streekplan niet om te zetten in een structuurvisie, maar om een geheel nieuw beleidsplan op te stellen. Onderstaande beleid komt uit het nu vigerende streekplan.

Hoofdstructuur:

In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur voor Noord-Holland Zuid gegeven. Deze bestaat uit een hoogdynamisch stedelijk kerngebied en een laagdynamisch grootschalig landschap.

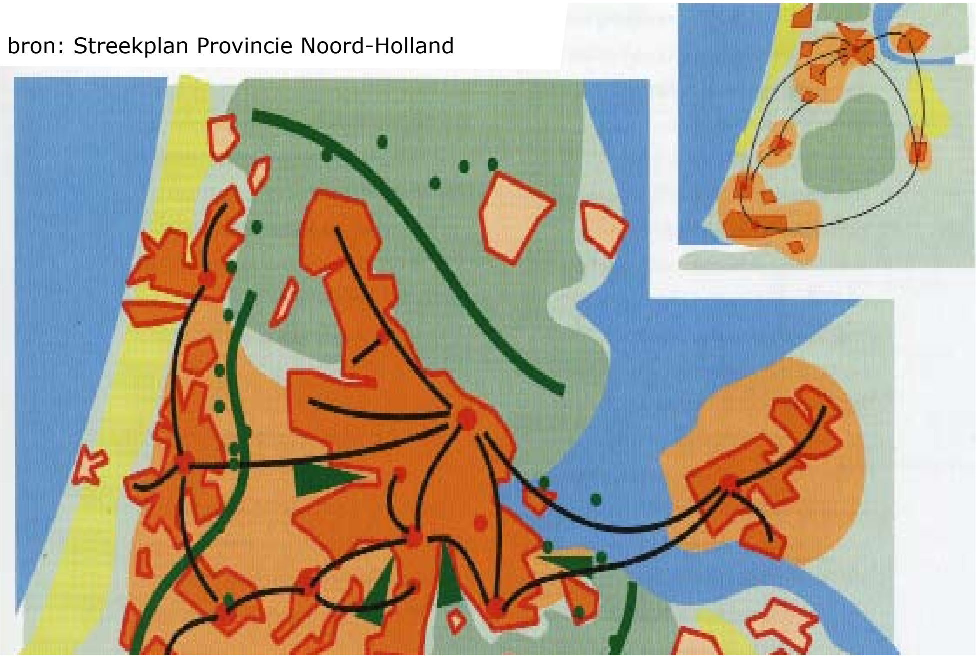
Zandvoort ligt in het laagdynamisch grootschalig landschap. De beleidsuitgangspunten voor het laagdynamische grootschalige landschap zijn:

- Duurzame ontwikkeling van de grootschalige landschappen, waarbij versnippering zoveel mogelijk wordt tegengegaan.
- Een restrictief verstedelijkingsbeleid.
- Transformatie van landbouw naar natuur.
- Recreatie en ecologische kwaliteitsverbetering.

Landschap:
Ontwikkeling van de kustzone tot een samenhangend en aaneengesloten gebied met hoge natuur en landschapswaarde staat voorop. Middelen die zij hierbij in willen zetten zijn:

- Verstuiving en sluftervorming om de dynamiek in het duingebied terug te brengen
- Vernatting van de duinen en omvormen van naaldbossen naar meer natuurlijke duinbegroeiing om de variatie te verhogen
- Benadrukken van het verschil tussen open strandvlakten en verdichte strandwallen
- Behoud van het bestaande graslandareaal en het kenmerkende patroon van geulen en wallen in de strandvlakten (binnendelta)

bron: Streekplan Provincie Noord-Holland



De aanleg van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen is mogelijk als dit leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Meer specifiek voor Zandvoort geldt :

- Gestreefd wordt naar een aaneengesloten natuurgebied langs de kust, de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur
- Het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse waterleidingduinen zijn natuurbeschermingsgebieden. Ze zijn bovendien aangewezen als stiltegebied.

Een stiltegebied is een gebied waarin de geluidsbelasting door toedoen van menselijke activiteiten zo laag is dat de in het gebied heersende geluiden niet of nauwelijks worden verstoord.
Het provinciaal beleid voor stiltegebieden is gericht op het niet of slechts in geringe mate toestaan van verstoring van de natuurlijke geluiden, met uitzondering van activiteiten die noodzakelijk zijn en rechtstreeks verband houden met bestemming of beheer van het terrein. Het beleid richt zich vooral op het weren van structurele geluidbronnen als wegen, bedrijven, lawaaiige (recreatie) objecten en woonlocaties uit de gebieden.

Woningbouw:
De provincie zet in op dubbel grondgebruik door intensiveren, combineren en transformeren. Gericht wordt op te herstructureren naoorlogse wijken, verouderde bedrijventerreinen en het intensiveren van knooppunten boven/nabij infrastructuur. De provincie gaat er vanuit dat vijftig procent van de woningbehoefte door verder gaande stedelijke verdichting gerealiseerd zal worden. De andere vijftig procent zal in nieuwe uitleglocaties gebouwd worden.

Voor de periode 2000-2020 gaat de provincie voor de regio Zuid-Kennemerland uit van een woningbouwopgave van 10.000 woningen. Een deel hiervan is in bestaande woningbouwplannen te vinden, een ander deel zal gevonden worden in intensiveren, combineren en transformeren van bestaande gebieden. Voor het restant, ca. 3000 woningen wordt gekeken naar locaties buiten de regio, met name de Duin- en Bollenstreek in de provincie Zuid-Holland. Vanuit de provincie ligt geen benoemde woningopgave bij de gemeente Zandvoort.
In het streekplan is middels de rode contour aangegeven waar gebouwd mag worden. De contour is strak rond de bestaande bebouwing van Zandvoort en Bentveld gelegd. Opvallend is dat een flink deel van het


bron: Noordvleugel, Regionaal Samenwerking Amsterdam

circuit binnen de rode contour valt.
Binnen de rode contour staat het de gemeente vrij om initiatieven te ontwikkelen. Buiten de rode contour mag, conform het streekplan op enkele zeer specifieke locaties in zeer lage dichtheid een woon of werkfunctie in de vorm van landgoederen ontwikkeld worden.
Uitgangspunt is dat de landgoederen bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving en daar komen waar behoefte is aan groenontwikkelingen en mogelijkheden voor openluchtrecreatie. Voorwaarde is dat de 'groene'ontwikkeling door de 'rode' wordt gefinancierd.
Nieuwe landgoederen mogen echter niet gerealiseerd worden in natuurgebieden of in de plaats komen van groenontwikkelingen die beleidsmatig zijn vastgesteld.

Bedrijven:
Uit het streekplan blijkt dat de vraag naar regionale bedrijventerreinen groter is dan het aanbod. In Zuid Kennermerland is het verschil het grootst. Hier is naast de reeds geplande terreinen nog behoefte aan 119 ha bedrijventerrein. Gedeputeerde Staten doet een verkennend onderzoek naar locaties voor regionale bedrijventerreinen. De uitkomsten hiervan zullen, voor zover deze locaties gelegen zijn buiten de rode contour, worden opgenomen in een uitwerking van het streekplan.
Recreatie en Toerisme:
In het streekplan wordt aangegeven dat de notitie 'ruimte voor toerisme' onvoldoende informatie geeft om de ruimtebehoefte vanuit de sector te bepalen. Wanneer uit nader te verrichten onderzoek blijkt dat meer ruimte nodig is, wat eventueel leidt tot het aanpassen van de rode contouren, dan wordt de ruimteclaim afgewogen door middel van een daartoe geëigende streekplanprocedure.

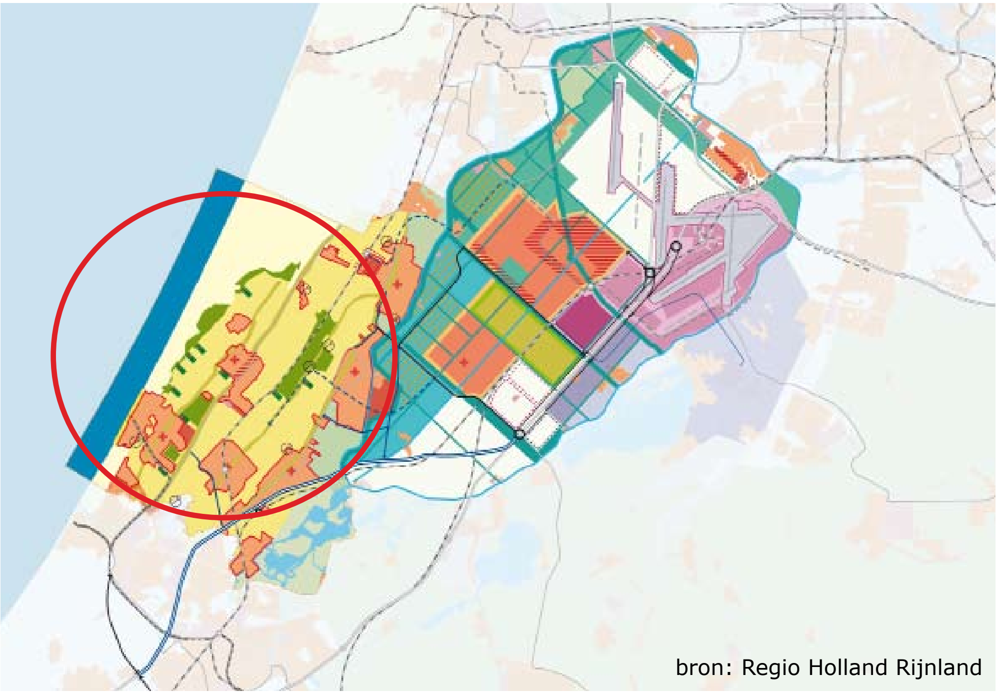
Regio

Noord Vleugel:
Het rijk is van mening dat de Randstad een sterkere economische concurrentiepositie moet krijgen ten opzichte van soortgelijke gebieden in Europa. De randstad moet een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor zowel wonen als werken behouden. Een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe woningen, wegen, bedrijventerreinen en natuurgebieden is hiervoor voorwaarde. Teneinde dit te bereiken heeft het Rijk het programma Noordvleugel ingesteld. In het programma Noordvleugel wordt de besluitvorming over acht grootschalige projecten in het noordelijk deel van de Randstad gecoördineerd.
Rijk en regio hebben de ambitie om 150.000 woningen in de Noordvleugel te realiseren, waarvan 40% in bestaand stedelijk gebied.

Het zwaartepunt van het programma Noord Vleugel ligt rond Schiphol, Amsterdam en Almere. De bereikbaarheid van de corridor Schiphol-Amsterdam-Almere staat hoog op de agenda.
Ingezet wordt op een dubbelstad gevormd door Amsterdam en Almere. De steden zijn complementair aan elkaar en op cultureel, sociaal en economisch gebied aan elkaar verbonden.
Zandvoort ligt in de luwte van de Noordvleugel. Ingesloten door natuurgebied.

Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer Bollenstreek:
Onder het programma Noord Vleugel valt ook de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. Hierin wordt aandacht besteed aan de economische ontwikkeling van het gebied. De functies van de mainport Schiphol staan hierbij centraal. Naast reserveringen voor bedrijvigheid worden ook woningen gepland. Uitgangspunt is dat een goed woonklimaat bijdraagt aan een internationaal vestigingsmilieu. Rondom Hoofddorp en Nieuw Vennep is ruimte voor 20.000 woningen. Daarnaast heeft de regio het initiatief genomen om een multimodaal logistiek knooppunt langs de A4 bij Schiphol te ontwikkelen, genaamd 'Werkstad A4'.

De toekomstige bewoners van de 20.000 woningen rondom Hoofddorp en Nieuw Vennep vormen een nieuw potentieel van bezoekers voor Zandvoort.
Voor de medewerkers van de bedrijven rondom Schiphol is Zandvoort een mogelijke vestigingsplaats.



bron: Regio Holland Rijnland

Conclusies

Uit het beleidskader van de verschillende nota's komen de volgende hoofdlijnen naar voren, die meespelen bij de keuzes in de Structuurvisie van Zandvoort:

- Zandvoort ligt in de luwte van de randstad, het zogenaamde laagdynamisch grootschalig landschap. Hier geldt een restrictief verstedelijkingsbeleid en wordt ingezet op duurzame ontwikkeling van grootschalige landschappen, recreatie en ecologische kwaliteitsverbetering.
- Dit wordt ondersteund doordat Zandvoort binnen de nationale Ecologische hoofdstructuur ligt en aan vrijwel alle zijden wordt omgeven door beschermt natuurgebied. Uitbreiden buiten de bestaande bebouwingscontour is lastig. Wel is de landschappelijke ligging van Zandvoort gewaarborgd
- Grootschalige ontwikkelingen in de regio vinden plaats rond Schiphol (gekoppeld aan de A4) en binnen de dubbelstad Amsterdam-Almere. Rondom Hoofddorp en Nieuw Vennep worden 20.000 woningen gebouwd. De toekomstige bewoners zijn potentiële klanten voor Zandvoort
- Zandvoort heeft vanuit de Provincie geen specifiek toegedeelde woningbouwopgave. Wel is de provincie, voor de regio Zuid-Kennemerland nog op zoek naar ruimte voor 3000 woningen
- Zandvoort ligt in het kustfundament en maakt daarmee onderdeel uit van de kustverdediging. In een zone langs de kust brengt dit beperkingen in de ontwikkelingsmogelijkheden met zich mee. Deze worden uitgebreid omschreven in hoofdstuk 6.1

6 Ruimtelijke structuur

Om de uitgangspunten voor de beoogde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit goed in beeld te krijgen, is voor de Structuurvisie een "duurzaam ruimtelijk raamwerk" ontworpen. Hierin zijn de belangrijkste ruimtelijke kwaliteitsdragers opgenomen, die sturend zijn voor de gewenste toekomstige ontwikkelingen in onze gemeente.
Dit raamwerk is samengesteld uit vier aparte lagen die wij in het landschap onderscheiden. Door de ruimte op deze manier te "ontrafelen" ontstaat een goed inzicht in de "ruimtelijke anatomie" van de gemeente. Dit is gebeurd aan de hand van de volgende vier lagen:

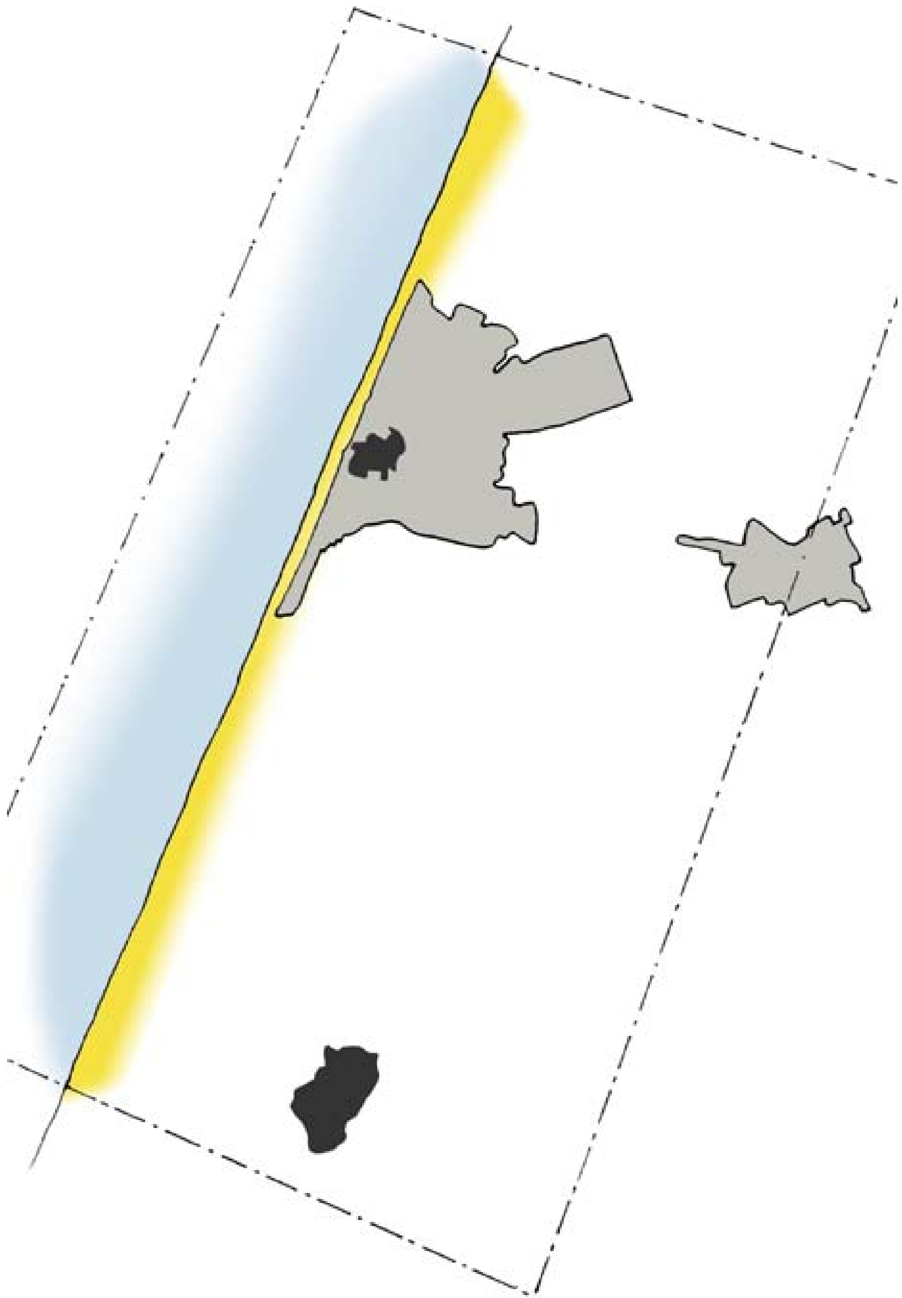
- de ondergrond, gevormd door bodem en archeologie;
- het groenblauwe raamwerk, gevormd door water, natuur en landschapstypen;
- de netwerken, gevormd door o.a. infrastructurele lijnen van doorgaande autowegen;
- het stedelijke occupatiepatroon.

Voor iedere laag zijn de belangrijkste dragers van het ruimtelijke structuurbeeld in een apart kaartbeeld weergegeven.
Het voordeel hiervan is dat nieuwe ontwikkelingen helder kunnen worden afgewogen tegen de in onze gemeente aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Het is niet de bedoeling op voorhand het ruimtelijk raamwerk geheel te vrijwaren van verstedelijking. Wel biedt het de mogelijkheid gewenste functieveranderingen nu of in de toekomst duidelijk te sturen, zonder de kwaliteit van het raamwerk in zijn geheel aan te tasten.

Eerste laag: de ondergrond

Bodem:
De bodem bestaat uit kalkrijke zandgronden en is reliefrijk.

Archeologie:
Vanaf het einde van de laatste ijstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, is de zeespiegel voortdurend gestegen. Het landschap raakte afwisselend bedekt met veenlagen, klei- en zandafzettingen. Dit was geen geleidelijk proces; nu eens drong de zee ergens binnen en vervolgens werd elders een zeearm actief.
Hierdoor veranderden de omstandigheden voor bewoning voortdurend en konden bewoningsplaatsen voor eeuwen ongeschikt raken door de oprukkende zee. Archeologische sporen liggen derhalve in lagen op



gebieden met archeologische waarden

elkaar, gescheiden door klei- of zandafzetting. Door de diepe ligging en het hoge grondwater zijn deze sporen bijzonder goed bewaard gebleven en zijn zelfs de zaden en stuifmeel nog herkenbaar, zodat ook het toenmalige landschap gereconstrueerd kan worden.

In het zuiden van de Amsterdamse Waterleidingduinen zijn bewoningssporen uit de Ijzerstijd (800-0 v. C.) in drie verschillende lagen aangetroffen bij het graven van de infiltratiekanalen. Dit gebied is aangeduid als archeologisch vlak met hoge waarde en is inmiddels beschermd als acheologisch monument.

Ook de historische kern van Zandvoort wordt als archeologisch waardevol gezien. Het gebied is op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven. Binnen de historische kern wordt de aanwezigheid bouwhistorische resten en archeologische sporen verwacht waaraan informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern ontleent kan worden.

Waterkering:
Om uitbreiding van bebouwing langs de kust te voorkomen, hanteert het Rijk in de 3e Kustnota zogenaamde 'bebouwingscontouren'. Binnen de bebouwingscontour is onder voorwaarden (ver)nieuwbouw toegestaan. Daarbuiten in principe niet.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering. In het waterbeheerplan 2003-2007 heeft het Hoogheemraadschap haar beleidsvoornemens uiteengezet. Doel van dit beheerplan is het op het vereiste niveau houden van de waterkerende functie van de waterkering.

Het Hoogheemraadschap maakt in haar beleid binnen de bebouwingscontour onderscheid tussen de kernzone en de (buiten-) beschermingzone. Voor activiteiten binnen de kern- en beschermingszone is een vergunning vereist. Als (ver)nieuwbouw buiten deze zones plaatsvindt is hiervoor geen vergunning nodig in het kader van het waterkeringenbeheer van het Hoogheemraadschap.



bron: Regio Holland Rijnland

Voorwaarden binnen de kernzone:

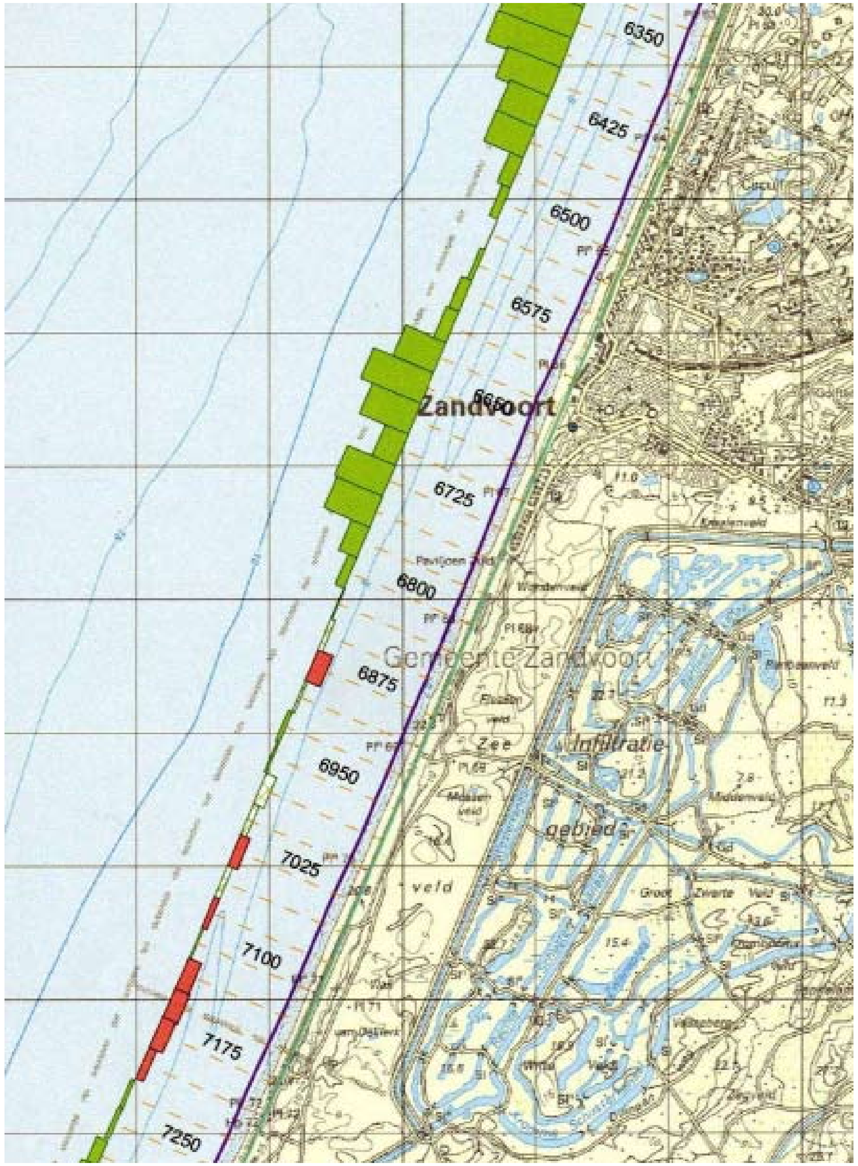
1. voor nieuwbouw geldt dat het bouwwerk geen belemmering mag vormen voor het proces van afslag en geen versterkend effect mag hebben op de mate van afslag;
2. nieuwbouw op open plekken in de boulevard moet achter de zeewaartse lijn van de voorgevels van de eerste lijnsbebouwing blijven.
3. de hoeveelheid zand in het dwarsprofiel ter plaatse van het bouwwerk moet gelijk blijven. Kleine ontgravingen (tot max. 100 m3) zijn toegelaten mits het zand zeewaarts van de locatie, binnen de kernzone (tot aan de duinvoet) wordt verwerkt;
4. terrasbebouwing zeewaarts van de aan de boulevard gevestigde bebouwing met een horecabestemming is alleen toegestaan wanneer:
   - het een lichte constructie zonder invloed op zeewerend vermogen betreft (zich bij afslag gedraagt als zand) en
   - de uitbreiding alleen op de reeds aanwezige boulevardverharding plaatsvindt;

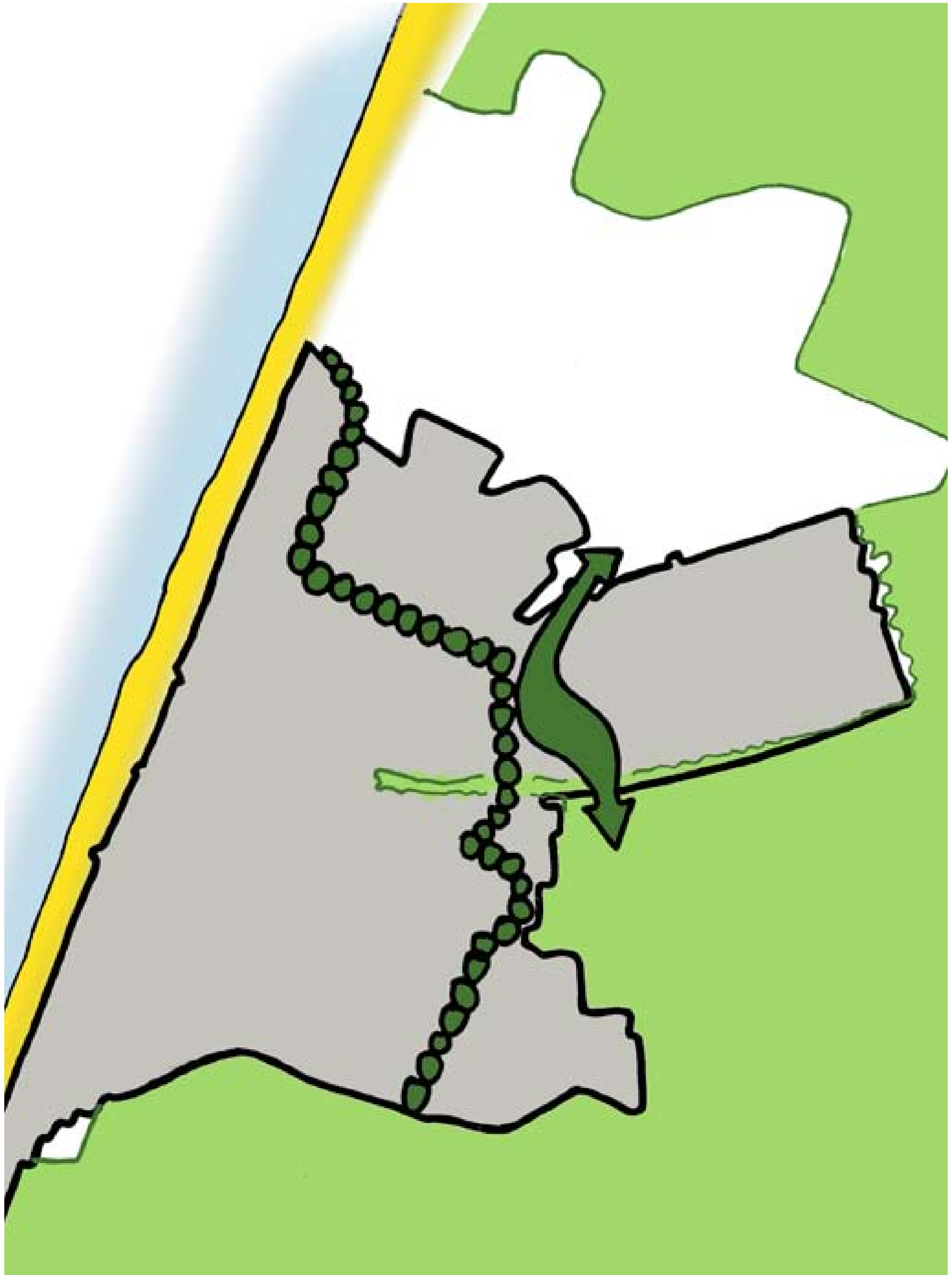
Voorwaarden binnen de beschermingszone:

1. de hoeveelheid zand in het dwarsprofiel ter plaatse van het bouwwerk moet gelijk blijven.
   Ontgravingen zijn toegelaten mits het zand zeewaarts van de locatie, binnen de beschermings- of kernzone (tot aan de duinvoet) wordt verwerkt;
2. het bouwwerk mag niet geprojecteerd worden op een locatie binnen de beschermingszone die is gereserveerd voor mogelijke toekomstige duinverzwaringen. Deze locaties zullen op termijn worden aangewezen op basis van de uit te voeren planstudies (vervolgstudies op de Visie Hollandse kust 2050);

Op het strand is onder voorwaarden, in de periode februari-november tijdelijk strandbebouwing toegestaan. Permanente strandbebouwing is in principe niet toegestaan. Voor een deel van het strand is echter door verschillende partijen, waaronder het Hoogheemraadschap, een convenant ondertekend. Dit convenant is er op gericht om het pilotproject ‘Jaarrond exploitatie strandpaviljoens Zandvoort’ mogelijk te maken en de effecten van het permanent aanwezig zijn van enkele strandpaviljoens op de zeewering te onderzoeken. De pilot is geslaagd. Er komen uiteindelijk vijf jaarrondpaviljoens in zandvoort.

Overigens heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een nieuw waterkeringbeheersplan ter inzage gelegd, waardoor waarschijnlijk bij de structuurvisie dit stuk aangepast zal worden aan de actuele stand van zaken.





ecologische verbindingszone in het stedelijk gebied

Tweede laag: het groenblauwe raamwerk

Water en groen krijgen als tweede laag aandacht, zowel uit oogpunt van ecologie als gebruik door de mens. Dit groene netwerk, Zandvoort heeft nauwelijks een blauwnetwerk, bepaalt voor een belangrijk deel de voorwaarden voor duurzame kwaliteit van de gemeente. Groen is een structurerende laag die in de tijd vrij langzaam verandert en om die reden ook wel laagdynamisch wordt genoemd Door de relatie tussen bebouwd en onbebouwd heeft bebouwen consequenties voor het bestaande groen en de oppervlakte groen. Intensivering van de bebouwing in de gemeente betekent dat er een hogere kwaliteit verwacht mag worden van het groen en de openbare ruimte. De inrichting van plekken in de gemeente met die functies moet de nodige aandacht krijgen en er is behoefte aan natuurlijk groen in het buitengebied als contrast.
Stedelijk groen en ecologie hebben een relatie met elkaar: ecologie is een van de functies van de gemeentelijke groenstructuur en elke groen plek heeft een bepaalde ecologische waarde. Hier tegenover staat dat vanuit gebruiksgroen en vanuit ecologisch oogpunt vaak op dezelfde gebieden een conflicterende ruimte claim wordt gelegd en dat de eisen die ecologisch groen aan inrichting en beheer stelt kunnen verschillen van de groenarchitectonische en recreatieve eisen, die aan het groen worden gesteld.

Op het grondgebied van Zandvoort zijn 4 ecologische hoofdzones te onderscheiden:
1. Duingebied, inclusief binnen duinrand: natuurgebied, hoge natuurwaarden, flora en fauna. Kerngebied van de internationale en nationale Ecologische Hoofdstructuur.
2. Zeereep: zee, strand, dynamiek, zout en zand
3. Stedelijk gebied: gesloten bebouwing en stedelijke activiteiten
4..Bentveld: bebouwde, reliëf rijke en bosrijke binnenduinrand.
(Ecologie = de betrekkingen tussen organismen en hun omgeving)

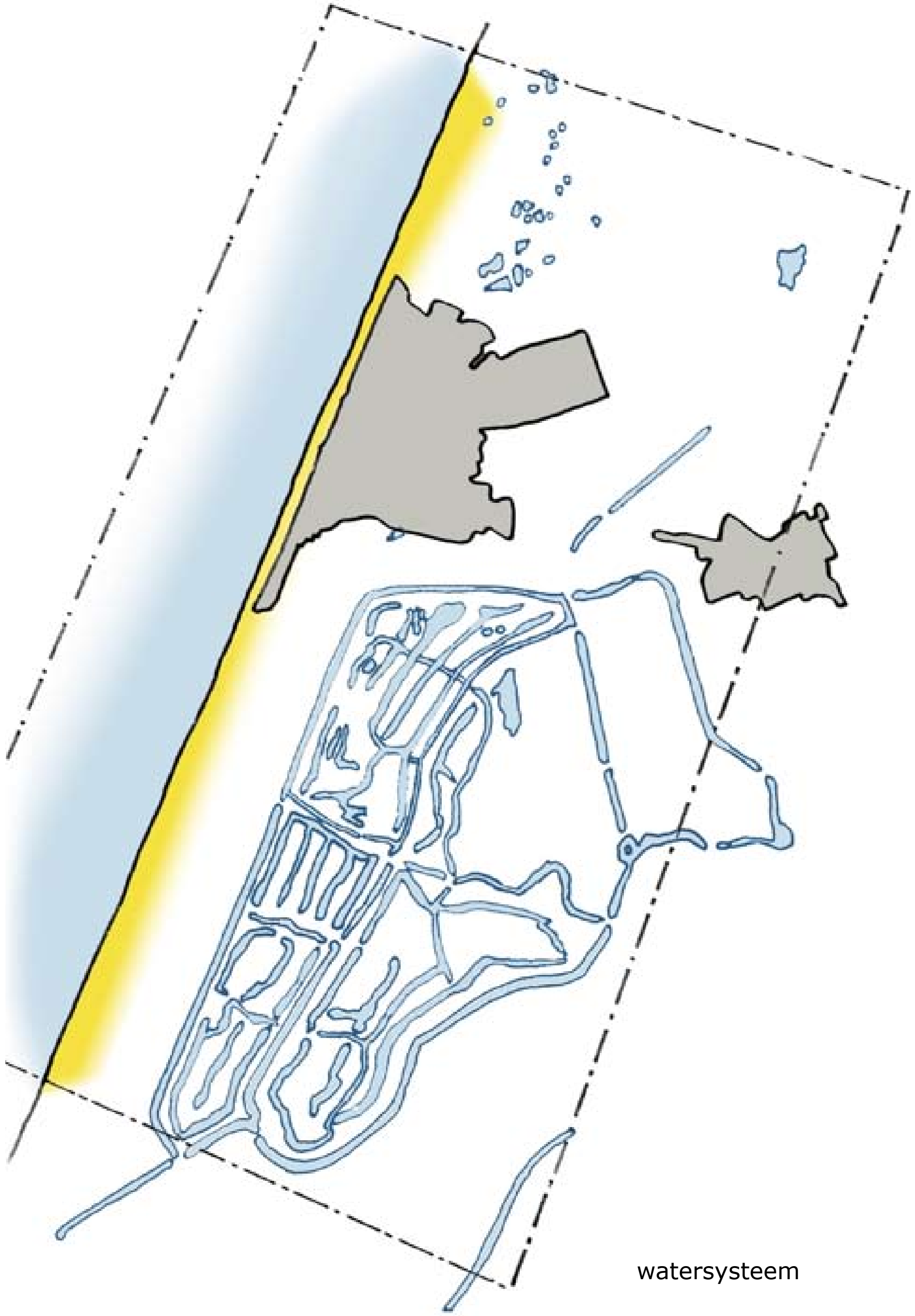
A. Water

In het omliggende natuurgebied zijn opzichzelfstaande plassen en waterlopen te vinden. In de Amsterdamse waterleidingsduinen ligt een stelsel van watergangen dat gezamenlijk het infiltratiegebied vormt. Aan de Frans Zwaanstraat, bij het circuit, in het bungalowpark en bij Middenduin liggen plassen met grondwater. In Duinwijk en Oud Noord zijn op twee plaatsen vijvers om, net als de grootste plassen nabij het sportpark Duintjeveld, soms gebruikt te worden als overstortvijvers van de riolering. De vijvers kunnen ook gebruikt worden voor bluswater. Tot slot ligt er een landschappelijk geïsoleerde watergang tussen het terrein van de Kennemer Golf en Countryclub en het Kievitenvlak, het Boogkanaal. Via het laaggelegen Boogkanaal werd grondwater ontrokken aan het duingebied ten noorden van de Zandvoortselaan voor waterwinning. Deze functie is inmiddels beëindigd. Het Boogkanaal is een ecologische Noord-Zuid verbinding voor vlinders e.d. Vrijwel alle oevers van de wateren zijn natuurlijk ingericht.

In Zandvoort stroomt het grondwater deels af naar de Noordzee en deels naar de binnenduinrand. Bij de Zanderijvaart in Middenduin is goed zichtbaar hoe het kwelwater van de binnenduinrand aan de oppervlakte komt. Dit water stroomt naar de Brouwersvaart. De kwaliteit van het water is goed.

B. Groen in het buitengebied

De natuur in het buitengebied rond Zandvoort maakt deel uit van de Hollandse duinenrij die evenwijdig aan de kust loopt. Vanwege de belangrijke functie als waterkering en waterwingebied is de menselijke invloed hier relatief beperkt gebleven. De landschappelijke structuur is nog grotendeels natuurlijk en wordt gekenmerkt door een zonering evenwijdig aan de kustlijn.



watersysteem

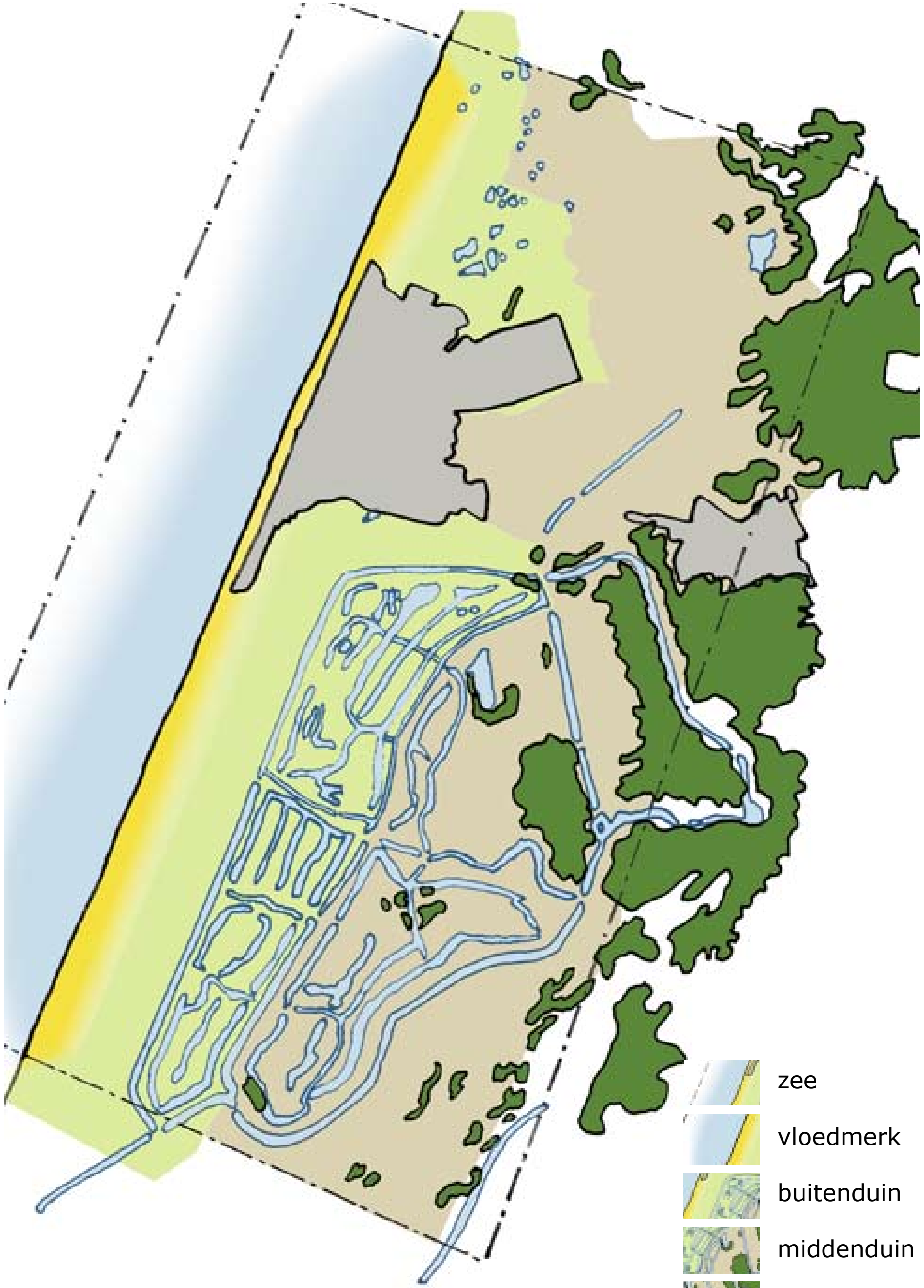
In de duinen, die van oorsprong kalkrijk zijn, is een opeenvolging waar te nemen van verschillende landschapszones. Het varieert van jonge, kalkrijke, onbegroeide duinen vlak bij zee tot oude, kalkarme en begroeide duinen met strandwallen aan de binnenduinrand. Daartussen ligt een reeks aan landschapstypen. Elk van deze landschapstypen heeft een eigen kenmerkende ontstaansgeschiedenis, bodemontwikkeling en daarmee ook begroeiing en fauna. Van west naar oost betreft het de in de tabel omschreven landschapstypen:

zee	Water, zandbodem en schelpen. De zeereep is een belangrijke ecologische verbinding tussen noord en zuid voor trekvogels en pioniersoorten van de kustduinen
vloedmerk	Stranden en schorren. Het is er kalkrijk, voedselrijk, basisch en vochtvasthoudend (voorwaarde voor plantengroei). Er zijn vanwege het sterk dynamische milieu kortlevende gemeenschappen (storm) m.u.v. beschutte plaatsen met sterk wisselende soorten en een arme floristische samenstelling. Een extreem milieu met plantensoorten met een bijzonder aanpassingsvermogen, met name zouttolerante planten.
	Aanstuivend zand speelt een rol bij de primaire duinvorming. Het duin staat boven de gemiddelde hoogwaterlijn en wordt alleen bij hoge vloed met zeewater overspoeld. De milieudynamiek is hoog, er is veel aanstuivend humusarm tot humusloos zand met zandinvang en -vastlegging. De vegetatiesuccessie begint primair op kaal zand, soms vanuit vloedmerk. Voor de vorming van pionierduinen moet sprake zijn van de beschikbaarheid van veel zand, een periode met weinig wind, voldoende neerslag en afwezigheid van hoge vloeden.
buitenduin	Helmlandschap. Een jong (< 100 jaar), zeer dynamisch open en bijna vegetatieloos landschap (veel wind en veel kalkrijk zand). Er zijn stuifkuilen door het toelaten van verstuivingen. De vastlegging van het duin geschiedt door helmaanplant. Sinds 1990 is er een meer dynamische, procesgerichte vorm van kustbeheer door het aanbrengen van zandsuppleties voor de kust. Dit is recreatief het meest gewaardeerde en gebruikte landschap.
	Dauwbraamlandschap. Een vrij recent (ca 100-200 jaar geleden) gevormd landschap met paraboolduinen, kalkrijke bodem en enige bodemontwikkeling, afwisselende vegetatie met soortenrijke duingraslandjes, ligusterstruwelen, mos en stuifkuilen. Er is weinig hoge vegetatie. Aan de beschutte landzijde is sprake van een mozaïek van helm, kleine zand- en mosplekken, gras- en kruidenvegetaties en enig laag struweel. Het dauwbraamlandschap is in tegenstelling tot het helmlandschap zeer reliëfrijk met reeksen scherp omgrensde, sikkelvormige paraboolduinen en valleien
middenduin	Duindoornlandschap. In het centrale deel van het duingebied over een breedte van 1,5 tot 2 km. Ten noordoosten van de bebouwde kom is dit landschapstype smaller. Ook dit landschap is sterk door de wind beïnvloed en circa 500 jaar geleden ontstaan. Vergeleken met het buitenduin zijn de paraboolvormige duinen groter en hoger met flauwere hellingen. De vegetatie is dichter met meer struwelen waarin duindoorn dominant is. In de valleien komen rietvelden en berkenbosjes voor. Plaatselijk zijn de, in het begin van de 20e eeuw, aangeplante naaldbossen opvallend aanwezig
binnenduin	Fakkelgraslandschap Circa 700 jaar oud landschap met hoge duinruggen, gevormd uit opgeblazen en verstoven zand. Matig diep ontkalkt met soortenrijke vegetatie, zowel open kruidenrijk(bijvoorbeeld Fakkelgras en duinroosje) als bossen. Het is een gebied met minder hoge begroeiing dan het duindoornlandschap. Grote delen van hellingen en duintoppen bestaan uit duinroosvelden en korstmosvlaktes, beiden ontstaan na aftakeling van het duindoornstruweel. De lager gelegen terreindelen zijn begroeid met meidoorn en kardinaalsmuts.
	Buntgraslandschao In het duingebied bij Vogelenzang. Verder ontkalkt, open en reliëfrijk graslandschap met typische vaak (korst)mosrijke vegetatie met blauwgrijs buntgras en een diep ontkalkte bodem. Plaatselijk stuivend zand. Valleien met meidoorn- of eikenbosjes
	Strandwallenlandschap. Circa 5000 jaar oude duinen. Loofhoutbossen, naaldbossen met omvorming naar loofhoutbos en vochtige grasvalleien
	Vochtige valleienlandschap. Lokaal voorkomend o.a bij Middenduin. Neemt toe met de infiltratie in de AWD en de stopzetting van waterwinning door PWN

Kort samengevat wordt de vegetatie landinwaarts steeds ouder, kalkarmer, weelderiger en structuurrijker. Het infiltratiegebied vormt een opvallende, menselijke toevoeging aan deze natuurlijke zonering.

Zandvoort is ontstaan in een natuurlijk dal, vlak achter het eerste duin. De oude naam Santvoerde wijst op een droge doorgang door de van oorsprong natte duinen landinwaarts naar Haarlem en Amsterdam. Duinen die bij Zandvoort vier kilometer breed zijn. Zandvoor was van oorsprong een visserdorp. Er werd vanaf het strand gevaren met bomschuiten. Er is geen haven in Zandvoort geweest. In de vorige eeuw is de visserij echter verdwenen. In de duinen hadden vele Zandvoorters een teellandje waar met name aardappelen werden geteeld. Met de aanwijzing van de duinen als beschermd natuurgebied en de herstructurering van bepaalde delen van de duinen is deze vorm van agrarisch gebruik verdwenen. Het karakteristieke zeedorpenlandschap wordt nu in het duingebied zichtbaar gemaakt door in het kader van natuurbeheer de teeltlandjes met een aantal beperkingen aan telers in gebruik te geven. Er is een struweelarme, soortenrijke vegetatie ontstaan met een variatie die wordt vergroot door rommelhoekjes en walletjes. In het uiterste noordoosten van het plangebied ligt de Zanderij. Dit is een overblijfsel van de zandwinningen die vroeger in het duingebied plaatsvonden om te voldoen aan de grote zandbehoefte van de groeiende steden. Ook de Zandvaart die werd gegraven om het zand af te kunnen voeren is nog aanwezig. De binnenduinrand bestond uit een bosrijke omgeving waar vroeger rijke regenten en kooplieden vele buitenplaatsen en landgoederen in bezit hadden.

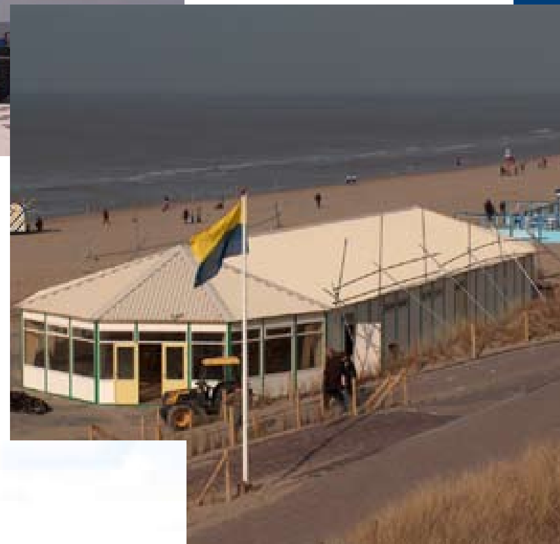




groen-blauw raamwerk

Infiltratiegebied
In de 19e eeuw werd het kwalitatief hoogwaardige duinwater als drinkwater afgevoerd naar Amsterdam. De toename van de waterwinning ten behoeve van de in omvang snel groeiende stad, leidde tot verdroging van de duinen en in de vijftiger jaren zelfs tot verzilting van de bronnen. Om dit tegen te gaan werd vanaf 1955 een begin gemaakt met de inlaat van voorgezuiverd Rijnwater en de aanleg van een stelsel van kanalen waarin het aangevoerde rivierwater kon infiltreren. Na zuivering door het duinzand wordt dit water weer opgepompt en via de Oranjekom afgevoerd. De infiltratiegeulen zijn langgerekte, evenwijdige watergangen met vrijwel rechte oevers. De kwelplassen tussen de geulen zijn op veel plaatsen dichtgegroeid met lisdodde en riet. De oevervegetatie van de geulen varieert van brede rietkragen tot ruigten, duindoorn- en wilgenopslag. De smalle betonnen aanvoergeulen zijn geheel vegetatieloos.





Openluchtrecreatie
Zandvoort kent een aantal grote recreatieve gebieden; het strand, de natuurgebieden van de Amsterdamse Waterleidingduinen en het Nationaal Park Zuid Kennemerland en de duingebieden van het circuit, de campings, de golfbanen en het bungalowpark van Centre Parcs.

De meeste intensieve vormen van recreatie zijn gekoppeld aan het strand en de zee, de grootste publiekstrekkers van Zandvoort. Opvallend hierbij is het verschil tussen hoog- en laagseizoen. Niet alleen in de intensiteit van het gebruik, maar ook in de inrichting van het strand. In het hoogseizoen staat het strand vol met strandtenten en zijn er verschillende recreatieve activiteiten. In het laagseizoen is het strand vrijwel leeg (op de jaarrondpaviljoens na).



Het natuurgebeid rond Zandvoort wordt gebruikt voor extensieve op natuur gerichte recreatie, met name wandelen en fietsen. Opvallend is dat mede door het versnipperde eigendom het wandelen of fietsen van een rondje Zandvoort niet mogelijk is. Het oude visserspad door de duinen, deels gelegen naast het spoor, is nu fietspad. Langs de aardappelveldjes van het zeedorpenlandschap is een fietspad aangelegd naar Bloemendaal aan Zee. Binnen de gemeente zijn drie maneges van waaruit met paarden, via vrij liggende ruiterpaden, het duingebied ingetrokken kan worden.

Er zijn twee golfbanen, waarbij de Kennemer Golf en Country club een besloten club is en de Open Golfclub Zandvoort voor een ieder toegankelijk is. De banen streven beiden naar een natuurlijk beheer van het buiten de fairway gelegen gebied. De gemeente kent een aantal toeristische campings (de Duinrand, de Branding, en Het Helmgat), het scoutingterrein Naaldenveld, het stacaravanterrein Sandervoerde, een terrein met stacaravans langs het spoor en een recreatiepark (Centre Parcs). Het recreatiepark is via het bijbehorende hotel gekoppeld aan de Boulevard. De groene uitstraling van de terreinen is wisselend. Het Kostverlorenpark is een bijzonder element binnen de gemeente. Hier staan, in een natuurgebied, een aantal bunkers die verhuurd worden als recreatiehuisje. Tevens is het park, doordat het openbaar toegankelijk is, een bijzonder uitloopgebied voor de bewoners van Zandvoort.
Ecologie is hoofdfunctie in de duinen in beheer bij natuurbeheerorganisaties. Ecologie is een nevenfunctie in de bermen en recreatiegebieden. Omdat in Nederland de rijkdom aan soorten(= biodiversiteit) nog steeds achteruit gaat is het van groot belang de bestaande en onvervangbare, extra soortenrijke plekken in stand te houden. In Zandvoort zijn de ecologisch meest waardevolle plekken gelegen in de duingebieden.



C. Stedelijk groen
De spontane natuur in de verstedelijkte zone lijkt veel op de duinzone. Het stedelijk ecologisch systeem kan het best getypeerd worden als een droog, voedselrijk milieu met een combinatie van pionierssituaties, bloemrijke randen en half-open struweel met of zonder boomgroepen. Binnen het stedelijk gebied is er een gradatie van vrijwel geen natuur in het centrum naar meer natuur via woonwijken naar de randen van de bebouwde kom. In de woonwijken zijn privétuinen de overheersende vorm van groen/natuur in de stad. Veel soorten dieren verspreiden zich door de lucht over geheel Zandvoort en belanden op alle plekken die voor hen geschikt zijn. In gewone tuinen bij het huis komen al honderden soorten insecten voor, waaronder lieveheersbeestjes, bladluizen, dag- en nachtvlinders, hommels, bijen, zweefvliegen en allerlei bodemdiertjes.
De parken en grotere plantsoenen werken als concentraties stadsnatuur. Bij goed ecologisch beheer van inheemse bosschages met bloemrijke randen kunnen hier nog veel meer soorten dieren voorkomen dan in tuinen bij het huis, waaronder veel vogelsoorten. De grotere groenobjecten bevorderen de instroom vanuit de randen van de bebouwing de woonwijk in.







Open, bloemrijke, ecologische corridors zijn aanwezig respectievelijk te ontwikkelen in het duinpark langs de spoorlijn, de begraafplaats en het Ecolint (langs de Van Lennepweg, Burgemeester van Alphenstraat). Van doorstroom is geen sprake omdat het duingebied aan de oostzijde geen verbinding heeft met een duingebied aan de westzijde.
De verbinding van de zuidelijke duinen via de openterreinen bij de Heijermansweg, Kostverlorenpark, Begraafplaats, Dokter Jac. P. Thijssenweg, sportpark Duintjesveld, golfbaan naar de noordelijke duinen slibt dicht door bebouwingen van de open delen van de particuliere tuinen. De ecologische functie kan enigszins behouden worden door in de vormgeving van gebouwen, tuinen en door de gemeente beheerde ruimten duinbegroeiing toe te passen.

Het stedelijk groen vervult een belangrijke rol in de beleving van de stad; de leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving en de leesbaarheid van de stedenbouwkundige structuur.



De hoofdgroenstructuur van Zandvoort bestaat uit:

- de buiten gebieden en de randen van de bebouwde kom
- Een noord-zuid lopende groen dwars verband met parken, begraafplaats en gebruiksgroen
- Een noord-zuid lopende verbinding ter hoogte van de Zandvoortselaan bij nieuw Unicum
- De oost-west lopende ecologisch ingerichte gebieden langs de spoorlijn en het Ecolint
- De hoofdbomenstructuur (ad1)
- Een differentiatie van groen in de wijken, samenhangend met de wijktypologieën (ad 2)

Handhaving van deze hoofdstructuur is essentieel.

Ad 1. Het groen dat als functie heeft de leesbaarheid van de stad te vergroten en de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen staat in nauwe relatie met de stedenbouwkundige structuur. Groenvoorziening, bouwmassa’s en openruimte bepalen samen voor een groot deel de sfeer, uitstraling en herkenbaarheid van de gemeente en haar diverse wijken.

Ad 2. De hoofdbomenstructuur bestaat uit de boombeplantingen langs de doorgaande wegen. Zij maken deze belangrijke ontsluitingswegen herkenbaar. Zij vormen de groene ruggengraat in een versteend stedelijk gebied. Met dit groen hangt een ruimte claim samen, bovengronds maar vooral ondergronds. De ondergrondse hoofdinfrastructuur(kabels en leidingen) is bijna altijd gekoppeld aan die wegen waarlangs ook een forse boombegeleiding gewenst is.



Derde laag: de netwerken

Auto
Zandvoort heeft voor de auto twee belangrijke entrees, de Zandvoortselaan en de Boulevard Barnaart. De belangrijkste interne route wordt gevormd door de "ring" die start bij de Kostverlorenstraat en vervolgens via de Van Lennepweg, Burgemeester van Alphenstraat, Boulevard Barnaart, Burg. Engelbertsstraat, en Hogeweg terug komt bij de Haarlemerstraat/Doctor C.A. Gerkestraat.
Uit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen wegen binnen en buiten de bebouwde kom. De eenvoudige reden hiervoor is dat de toegestane snelheid buiten de bebouwde kom hoger ligt dan binnen de bebouwde kom waardoor andere eisen aan deze wegen gesteld worden. Daarnaast wordt een functioneel onderscheid van het wegennet gehanteerd naar verkeersfunctie en verblijfsfunctie.
Gelet op het voorgaande worden wegen in de gemeente Zandvoort in de volgende categorieën ingedeeld:
1. **gebiedsontsluitingsweg** wegen die worden aangemerkt als verkeersaders en gericht zijn op doorstroming;
2. **erftoegangsweg-plus** wegen in de verblijfsgebieden met een relatief hoge intensiteit, onderdeel van bus- of parkeerroute of uitrukroutes van hulpdiensten;
3. **erftoegangsweg** de overige wegen in de verblijfsgebieden binnen en buiten de bebouwde kom met een overwegende verblijfsfunctie.
Aan de drie wegcategorieën die voor Zandvoort worden voorgesteld, zijn inrichtingseisen verbonden. Deze eisen zijn gebaseerd op de Duurzaam Veilig gedachte.

Wanneer de huidige verkeersstructuur van Zandvoort in een eenvoudig schema wordt gezet blijkt dat deze op een aantal punten niet consequent is. Zo zijn de Zandvoortselaan en de Hogeweg gebiedsontsluitingsweg, terwijl de Haarlemmerstraat ertussen erftoegangsweg-plus is.
De Linnaeusstraat/Kamerlingh Ohnestraat in Nieuw noord zijn als enige buiten de "ring" gebiedsontsluitingsweg.







Fiets:
Fietsers benaderen Zandvoort langs vijf verschillende wegen. Vanuit Noordwijk, via het fietspad door de duinen. Vanuit Bloemendaal via een vrijliggend fietspad langs het strand of het Duinpieperspad en vanuit Haarlem/Overveen via het landschappelijk gelegen Visserspad. Tot slot heeft men vanuit de richting Heemstede-Aerdenhout de keuze om over het vrijliggende fietspad op de voormalige trambaan te rijden dan wel langs de Zandvoortselaan te fietsen.
Vanaf de voormalige trambaan is bij binnenkomst in het dorp de te volgen route richting centrum stedenbouwkundig onduidelijk.

Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van Zandvoort liggen aantrekkelijke doorgaande routes parallel aan de zee. Het is de wens van de gemeente om deze routes te koppelen via een aantrekkelijke doorgaande fietsroute door het dorp

In het dorp bestaat het fietsnetwerk uit het fijnmazige stratenpatroon, waarbij langs hoodontsluitingswegen vaak vrijliggende fietspaden liggen.

Langs Zandvoort loopt een lange afstandsfietspad: de Noordzee/ Waddenzee route. Deze komt vanuit het natuurgebied Kennemerland via de voormalige trambaan het dorp binnen, om vervolgens aan de zuidzijde de route te zetten vervolgen richting Noordwijk.

Voetgangers:
Zandvoort kent een beperkt autovrij voetgangersgebied. Het loopt van de Kerkstraat / Kerkplein naar het Badhuisplein. Daarnaast is de Boulevard de Favauge voetgangersgebied.

Openbaar vervoer:
Zandvoort heeft een NS station. De enige andere badplaats in Nederland die dit heeft is Hoek van Holland. Het station ligt gunstig ten opzichte van het centrum, strand en circuit. Per bus kan de reiziger ook met lijn 80 en 81 naar Zandvoort komen. Buslijn 81 bereikt de gemeente via Bloemendaal aan Zee, terwijl buslijn 80 via Bentveld binnenkomt.

De wijken worden bediend door verschillende buslijnen. Opvallend hierbij is dat het niet mogelijk is vanuit Nieuw noord met de bus naar station Zandvoort te gaan. Met buslijn 81 worden bewoners uiteindelijk bij Haarlem CS afgezet.
Specifiek voor de doelgroep gehandicapten en ouderen wordt door de provincie het collectief vraagafhankelijk vervoer (CVV) geëxploiteerd. Daarnaast wordt de gemeente Zandvoort de belbus onderhouden als vorm van een lokaal collectief openbaar vervoersysteem. Bij de belbus wordt gerekend op de inzet van vrijwilligers.
In de zomermaanden wordt lijn 81 versterkt door lijn 84. In het hoogseizoen sinds 2006 rijden in deze periode ook tuk tuk's als aanvullend vervoer.
Voor het uitgaanspubliek rijdt lijn 280 in de nachtelijke uren tussen Haarlem en Zandvoort.









Vierde laag: het stedelijk occupatiepatroon

A. Cultuurhistorie

Atlantic Wall:
Rond Zandvoort in de natuurgebieden zijn overblijfselen te vinden van de Atlantic Wall, het langs de kust door de Duitsers gerealiseerde verdedigingswerk.

Zandvoort:
Zandvoort is ontstaan in een natuurlijk dal, vlak achter de duinen. Het gebied in en om Zandvoort is ontstaan door zandverstuiving. Achter de duinwal, ook wel zeereep genoemd, landinwaards bevindt zich een vier kilometer brede zone van duingebied die nog vrijwel onaangetast is. De oude naam Santfoerde wijst op de overgang door het het zand vanuit zee landinwaards naar Holland.

In 1553 telde het dorp 171 huizen. In 1732 was het aantal woningen afgenomen tot 89. Dit kwam onder andere door plunderingen en verwoestingen in de Spaanse tijd en de invloed van het wassende water op het dorp.
De Zandvoortse bevolking leefde in de 16de en 17de eeuw voornamelijk van de visserij.

Op 6 november 1722 werd Zandvoort inclusief de omliggende duinen gekocht door Paulus Loot. Onder zijn leiding verbeterden de omstandigheden in het dorp enigszins. Met de Franse tijd brak weer een zware periode voor de vissers aan. Door de oorlogshandelingen konden de vissers zelden uitvaren.

Rond 1820 begon Zandvoort zich te ontwikkelen als aantrekkelijk vakantieoord. De aanleg van de straatweg en de stichting van het Groot Badhuis waren de inleiding van een aantal radicale veranderingen in Zandvoort. Rond 1900 namen, na de ontwikkeling van een vissershaven in IJmuiden, de visserijactiviteiten in Zandvoort af. Ook het verbouwen van aardappelen wat vroeger veel gebeurde, nam af. Dit kwam doordat de grond droger werd door onttrekking van water uit de grond door het Amsterdamse waterleidingbedrijf. Na 1875 kwam het badleven echt tot bloei. Naarmate het aantal badgasten toenam werd de vraag naar goede vervoersmogelijkheden groter het geen eerst resulteerde in de aanleg







van de tramlijn Haarlem-Zandvoort en later in de de spoorlijn Haarlem-Zandvoort.
In 1957 is de tram vervangen door een busverbinding.

Gelijk met de aanleg van de spoorlijn kwamen er verschillende bouwactiviteiten op gang. Allereerst werd er een groots badcentrum gebouwd. Dit badcentrum bestond uit het Kurhaus, het station en een overdekte passage naar het strand. Aan de passage lagen winkels. Het Kurhaus bestond uit een hotel, een concertzaal en enkele kleinere zalen. Tevens werd het ‘Grand Hotel’ opgericht, hier logeerden ’s zomers regelmatig binnenlandse en buitenlandse beroemdheden. Vele rijke vakantiegangers lieten een villa bouwen in de zeereep. Al deze faciliteiten werden gerealiseerd op de plek waar nu de noordboulevard ligt en bevonden zich op grote afstand van de oude dorpskern van Zandvoort.







Aan het begin van de twintigste eeuw ontstond tweezijdige lintvormige bebouwing langs de invalswegen; aan de noordzijde langs de Kostverlorenstraat en de Zeestraat en aan de oostzijde langs de Grote Krocht, de Haarlemmerstraat en de Zandvoortselaan. Ook vond verdichting aan de boulevard plaats.

Tussen 1900 en 1940 werden er zeer veel woningen bijgebouwd, zowel voor de welgestelden. middenstand als arbeiders. In 1911 kwam het nieuwe raadhuis tot stand aan de oostkant van het oude dorp. En er ontstonden winkels in de Haltestraat en Kerkstraat. Van 1920 tot 1940 was er een grote ruimtelijke ontwikkeling in buurtsgewijze woningbouw.

In de tweede wereldoorlog werd alle bebouwing in en om de Zeereep in opdracht van de Duitsers afgebroken ten behoeve van verdedigingswerken. In november 1942 is men begonnen met het slopen van gebouwen. 29% van de totale woonruimte werd afgebroken. Verharde terreinen en funderingen werden geheel gesloopt wat de wederopbouw extra moeilijk maakte. Alleen het Kurhaus overleefde de oorlog, maar werd in de wederopbouwperiode alsnog afgebroken.

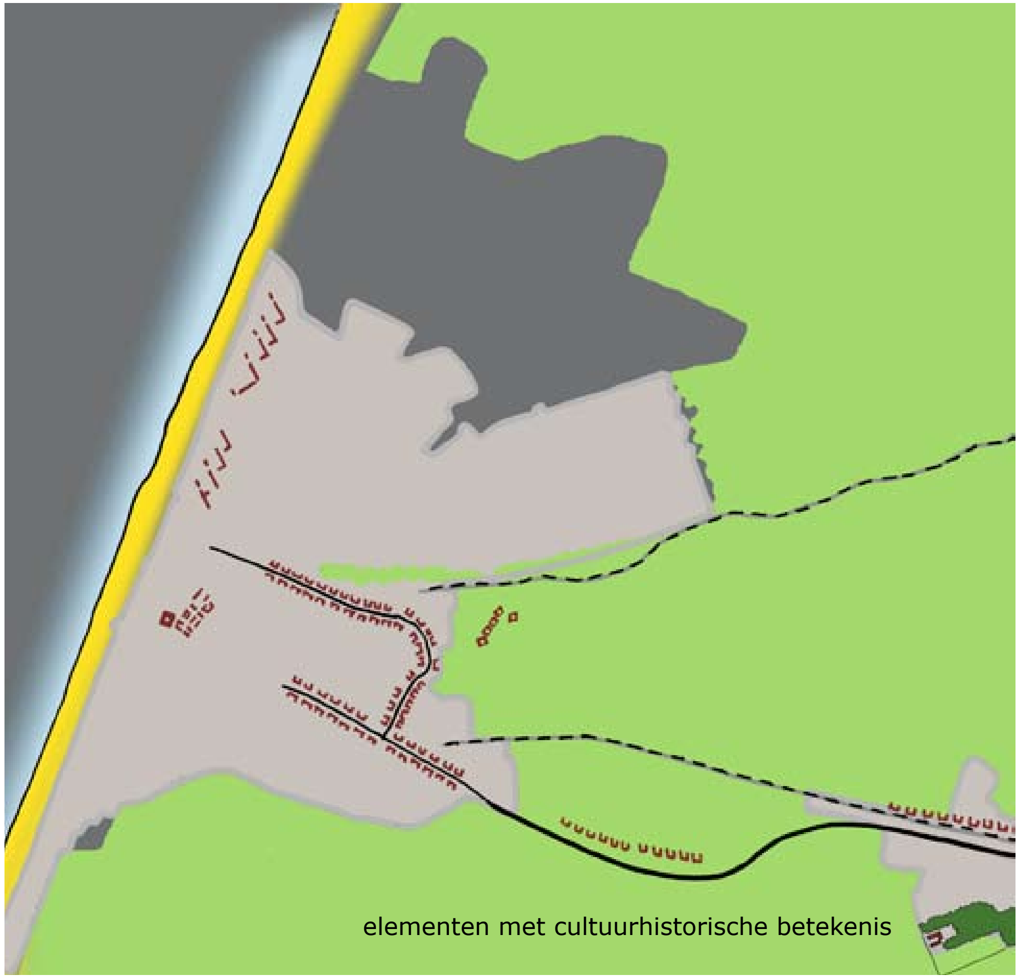
In de decennia na 1945 werd de kaalgeslagen zeereep opnieuw bebouwd. De plannen voor de wederopbouw waren groots. Al in 1942 bij aanvang van de sloop van de bebouwing aan de zeereep, werd ir. G. Friedhoff door de toen net door de Duitsers ontslagen burgemeester van Alphen benadert om een plan te maken voor de wederopbouw van de zeereep na de oorlog.
Friedhoff maakt een totaal plan voor de 3 kilometer lange en 200 meter brede kaalgeslagen strook langs de kust. Hij nam het massatoerisme als uitgangspunt voor zijn ontwerp.
De noordboulevard was bestemd voor seizoenbedrijf en moest plaats bieden aan hotels, cafés, restaurant en alles wat daarbij hoort. De Zuid Boulevard kreeg een rustiger karakter en werd bebouwd met vrijstaande villa’s.
De Noord Boulevard kreeg ter hoogte van de Zeestraat een groots zomercentrum. De overgang van dit centrum naar het strand werd vormgegeven door een breed plein. Aan dit plein was het badhotel gevestigd, inclusief winkelgalerijen en pensions. Het plein werd ontworpen om te musiceren, dansen, winkelen, promeneren, te zitten en te genieten van het menschengevoel. Naast dit grote zomerbedrijf, had Friedhoff een zomer- en winterbedrijf van kleiner formaat in

gedachte aan de kop van de Kerkstraat. Deze was meer bedoeld voor de permanente bewoners van Zandvoort.
De appartemtenhotels waren georiënteerd op het zuiden.
Hierdoor ontstond een hoek met de boulevard. Loodrecht op de appartementenhotels lagen lage vleugels waarin cafés en restaurants een plaats kregen. Op de beschutte binnenruimten was plaats voor terrassen.

Slechts een klein deel van het plan Friedhoff is gerealiseerd. Vanaf het begin was er twijfel bij de haalbaarheid van het zomercentrum. In 1952 werd gesteld dat de gronduitgifte niet snel genoeg zou verlopen als de flats de bestemming appartementenhotels behielden. Daarom werd besloten dat in de flats ook permanente bewoning toegelaten zou worden. Hiermee werd de grondgedachte van het plan Friedhoff onderuit gehaald. Later bleek de financiering van het seizoensbedijf moeilijk van de grond kwam, omdat de prioriteit van overheidswegen uit ging naar woningbouw. Uiteindelijk bleef van het groots opgezette zomerbedrijf slechts een achttien lagen hoog hotel over.

Eind jaren 90 wordt begonnen met de bouw van de meest recente grotere woonwijk van Zandvoort (Duinwijk). Begin van de twintigste eeuw was het station wat oorspronkelijk ter hoogte van de Van Lennepweg lag verplaats naar de huidige locatie waardoor het naastgelegen spoor steeds minder gebruikt werd. In 1998 wordt het voormalige spoorterrein uiteindelijk in gevuld met woningbouw.

In de Zandvoortse structuur zijn nog altijd belangrijke historische lijnen herkenbaar. De Zandvoortselaan/Haarlemmerstraat is van oudsher de regionale oost-west verbinding voor het verkeer naar Zandvoort. Langs deze route zijn een nog steeds veel karakteristieke panden te vinden met een vroeg 20e eeuwse badplaats architectuur. Parallel aan de Zandvoortselaan ligt een fietspad over het voormalige tramtracé.
Het visserspad door de duinen, deels gelegen naast het spoor, is nu fietspad.
Binnen Zandvoort lopen enkele noord-zuidverbindingen die rond 1900 zijn aangelegd; de Kostverlorenstraat, de Haltestraat en de Brederostraat. In aansluiting op de Kostverlorenstraat geeft de Zeestraat een oost-westverbinding ten noorden van het dorpscentrum. De weg is destijds aangelegd om het badcentrum ten noorden van het dorp te ontsluiten.



In het dorp zijn nog steeds een aantal gebieden en stedenbouwkundige ensembles te vinden die verwijzen naar het verleden. Zo is het oude visserdorp met de witte huisjes goed herkenbaar. Pal hier naast ligt het Gasthuishof, het eerste wederopbouwproject in Zandvoort. Tot slot verwijzen de zaagtand verkaveling aan de noodboulevard en het Favaugeplein nog naar het pretentieuze plan van architect Friedhoff.

Tot slot zijn er in de duingebieden nog enkele aardappelteeltveldjes te vinden. Dit soort duinontginningen zijn zowel provinciaal als nationaal gezien zeldzaam.

Bentveld

Bentveld is gelegen op de reliëf – en bosrijke binnenduinrand. De binnenduinrand bestond uit een bosrijke omgeving waar rijke regenten en kooplieden vele buitenplaatsen en landgoederen in bezit hadden. Het landgoed Groot Bentveld is hier zichtbaar erfgoed van het stamt uit de 17e eeuw.

In de 19e en 20e eeuw zijn op en rond deze landgoederen fraaie villawijken ontstaan. Halverwege de 19e eeuw, ontstond voor die tijd de eerste grootschalige uitbreiding in Zandvoort. Tegelijkertijd is de weg tussen Heemstede en Zandvoort aangelegd, wat de eerste goede verbinding vormde met het 'achterland'. Deze Zandvoortselaan doorsnijdt Bentveld.
Vervolgens is in 1899 de tramlijn van Zandvoort naar Haarlem aangelegd waarop Nederlands eerste elektrische tram ging rijden. Deze ontsluitingen gaven een grote impuls voor verdere ontwikkeling van Bentveld en Zandvoort.
In 1957 is de tram vervangen door een busverbinding. De oude trambaan, die zo'n 100 meter achter de Zandvoortselaan loopt, is nu in gebruik als vrijliggend fietspad.

In de 20e eeuw is de woningbouw in Bentveld op gang gekomen met de bouw van met name vrijstaande villa's.

B. Zandvoort nu

Routes, knooppunten, markante gebouwen en herkenbare gebieden maken het dorp leesbaar. Ze zorgen ervoor dat mensen zich kunnen oriënteren. Bovendien dragen de genoemde elementen bij aan het "stadsbeeld" wat mensen hebben. Door middel van een korte analyse zijn de kenmerkende elementen van Zandvoort vast gelegd.

Zandvoort heeft drie belangrijke entrees, de Zandvoortselaan, de Boulevard Barnaart en het spoor. De belangrijkste interne route wordt gevormd door de "ring" die start bij de Kostverlorenstraat, en vervolgens via de Van Lennepweg, Burgemeester van Alphenstraat, Boulevard Barnaart, Burg. Engelbertsstraat, en Hogeweg terug komt bij de Haarlemerstraat/Doctor C.A. Gerkestraat. Belangrijke knooppunten als de rotonde van Lennepweg ter hoogte van Nieuw noord of de rotonde bij Nieuw Unicum helpen bij de oriëntatie



stedenbouwkundige hoofdstructuur

Aan de hoofdroutes vormen markante gebouwen belangrijke ijkpunten. Direct bij de entree van Zandvoort is dit het Huis in de Duinen. De watertoren, het Palacehotel, het Center parcs hotel en het NH hotel zijn andere oriëntatiepunten. In Bentveld is het verzorgingscentrum A.G. Bodaanticing een belangrijk ijkpunt.
Opvallend is dat het circuit, ondanks de grote bekendheid, in beperkte mate bijdraagt aan de leesbaarheid van het dorp. Slechts de twee entrees zijn zichtbaar vanaf de weg. De zee en het strand daarin tegen hebben wel degelijk een belangrijke rol in het stadsbeeld. Aan de zuidzijde van Zandvoort is de duinrand zeer kenmerkend. Dit bepaald ook voor een belangrijk deel de eerste indruk van Zandvoort. Door de zichtbaarheid van de duinrand wordt Zandvoort vanuit het westen gevoelsmatig door de duinen benaderd.

Ook de hoofdwinkelstraten Grote Krocht en Kerkstraat zijn over het algemeen in ieders geheugen gegrift. Het Kerkplein en het Raadhuisplein zijn duidelijk herkenbaar, ze worden respectievelijk gemarkeerd door de kerk en het gemeentehuis. Het langzaam oplopen van de winkelstraten en de beëindiging op het Badhuisplein met "het balkon' op het strand is zeer typerend voor Zandvoort.

Zandvoort heeft een gemengd karakter waar naast het wonen, het toerisme een belangrijke plaats in neemt. Verschillende samenhangende gebieden (ruimtelijke eenheden) kunnen onderscheiden worden. Naast de functie van het gebied zijn veelal de typologie van de woningen en de bouwperiode onderscheidend.

Duidelijk herkenbare eenheden, die veel bezoekers trekken en zodoende ook buiten Zandvoort bekend zijn, zijn:

- Het circuit
- Het recreatiepark

De woonwijken worden gevormd door:

- Oud noord en Park Duijnwijck
- Jacob Catsstraat e.o.
- Nieuw noord
- Gebied tussen Kostverlorenpark en het centrum
- De zuidelijke woonbuurten inclusief Boulevard Zuid
- Bentveld

Zandvoort kent twee bedrijventerreinen:

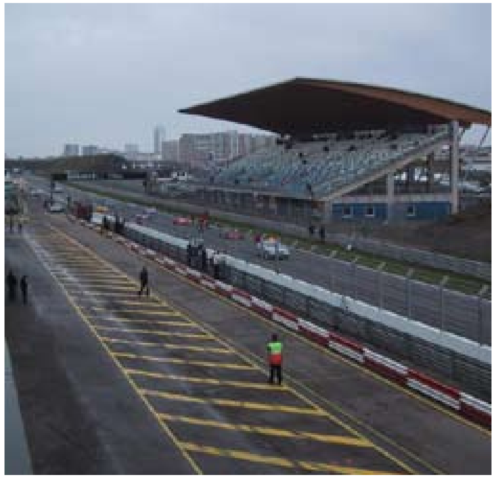
- Nieuw noord
- Prinsesseweg

Gebieden met een (lichte) functiemening zijn:

- Boulevard Noord
- Middenboulevard
- Centrum

De laatste twee vormen de kern van het dorp.





Hieronder wordt de karakteristiek van de woonwijken kort beschreven.

Oud noord en Park Duijnwijck:
Hoewel Oud noord en Park Duijnwijck uit geheel verschillende bouwperiodes stammen wordt het samen gezien als één gebied. De buurten zijn niet alleen functioneel met elkaar verbonden maar kennen ook beiden een bloksgewijze verkaveling.

Jacob Catsstraat e.o.:
Rondom de Jacob Catstraat ligt een kleine woonbuurt. Het wordt van Oud Noord afgesneden door de van Lennepweg. Het buurtje heeft een menging van hoogbouw en laagbouw. Lang de van Lennepweg staan appartementencomplexen, hierachter liggen eengezinswoningen aan doodlopende straatjes.

Nieuw noord:
Nieuw Noord is een naoorlogse uitbreidingswijk uit de zestiger jaren. Langs de aantrekkelijke duinranden liggen voornamelijk appartementencomplexen. De overige hoogbouw concentreert zich rond het wijkcentrum en langs de Flemingstraat. De begeleiding van deze straat door hoogbouw en de ligging van het winkelcentrum aan de Flemingstraat suggereert dat dit de hoofdas van de wijk is. Echter bij binnenkomst in Nieuw Noord is de te volgen hoofdroute onduidelijk. Naast hoogbouw kent Nieuw noord veel eengezinswoningen. Ten zuiden van de Kamerlingh Onnesstraat is de wijk ingevuld met bedrijventerrein.

Ook ten noorden van de Kamerlingh Onnesstraat bevindt zich een klein deel van het bedrijventerrein. Er zijn plannen om dit deel naar het terrein van de waterzuivering te verplaatsen en het vrijgekomen gebied in te vullen met woningbouw.

Gebied tussen Kostverlorenpark en het centrum:
Het gebied tussen Kostverlorenpark en het centrum kent grotendeels een perceelsgewijze verkaveling. Het is een groene buurt met een open karakter, mooie lanen en karakteristieke architectuur. De meer oostelijk gelegen buurten kenmerken zich door de duidelijke aanwezigheid van het duinreliëf. Dit maakt in combinatie met de verkaveling dat dit deel van de wijk een zeer eigen karakter heeft. Het Kostverlorenpark ligt enigszins verscholen, maar vormt een bijzonder uitloopgebied voor de bebouwde kom.
Naast de woonfunctie is er ook op kleine schaal een menging met andere functies. Er zijn een aantal kleinschalige bedrijfjes over de wijk verspreid. Aan de entree van Zandvoort (De Zandvoortselaan) zijn een zorgcentrum en een voortgezetonderwijsinstelling gevestigd.

Bedrijventerrein Prinsseseweg:
Direct grenzend aan het gebied Kostverlorenstraat en omgeving ligt aan de Prinsseseweg een klein bedrijventerrein. De uitstraling van het gebied is minimaal. Er zijn particuliere initiatieven om het gebied om te zetten tot woongebied. De bibliotheek krijgt een nieuwe locatie in het Louis Davids Caré.

De zuidelijke woonbuurten inclusief Boulevard Zuid:
De zuidelijke woonbuurten vormen een afwisselend woongebied met vooroorlogse en naoorlogse woningbouw. Karakteristiek is de ligging pal naast het open duingebied in combinatie met het stratenpatroon dat haaks op de duinen ligt en vele doorkijkjes geeft naar de openheid van het duinlandschap. De bebouwing is open, vrijstaande woningen en korte bouwblokken. De Haarlemmerstraat is zeer karakteristiek door de beeldbepalende woningen met veranda's.

Boulevard Noord:
Boulevard Noord is een naoorlogse wijk met voornamelijk een woonfunctie. Langs de Boulevard zijn een aantal paviljoens op de koppen van de bebouwing geplaatst. Daarnaast zijn in de jaren 90 twee grootschalige verblijfsaccomadaties; het NH hotel en het Center parcs








hotel tussen de woongebouwen gezet.
De kenmerkende zaagtandverkaveling is een overblijfsel van het wederopbouwplan van architect Friedhoff.
Tussen het Stationsplein/van Speijkstraat en de Doctor Johannes G. Mezgersstraat ligt een kleine laagbouwbuurt. Hier is de sfeer geheel anders dan in de rest van de wijk. Het gebied wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en verscheidenheid en er bevinden zich nog gebouwen van voor de oorlog

Midden Boulevard:
De middenboulevard maakt voornamelijk door zijn ligging onderdeel uit van de kern van Zandvoort. Het is opgespannen tussen de entrees van het strand die in het verlengde van respectievelijk de hoofdwinkelstraat en het station liggen. Het is voornamelijk een woongebied. Voorzieningen bevinden zich rond het Badhuisplein, bij het Palacehotel en langs de Burgemeester Engelbertstraat. Het gebied kent geen eenduidige verkavelingsstructuur.
In de structuurschets uit 1996 is beleid ingezet om van de Middenboulevard meer een centrumboulevard te maken, door de polen rond het Badhuisplein en het Palacehotel te ontwikkelen. Momenteel worden deze plannen uitgewerkt.

Centrum:
Het centrum van Zandvoort kent nog het dorpspatroon van fijnmazige openbare ruimten, wegen en straatjes tussen de bebouwing. De functiemenging is groot, voorzieningen zijn gemengd met wonen en instellingen voor bijzondere doeleinden. De menging springt het meest duidelijk naar voren langs de hoofdassen; de Haltestraat, de Kerkstraat en de Grote Krocht met het Raadhuis als middelpunt.
Kenmerkend zijn verder de kleinschalige woonbuurtjes die rechtstreeks de ontstaansgeschiedenis van het dorp weerspiegelen, zoals het oude visserdorp en de eerste naoorlogse wederopbouw rond het Gasthuishof.
Een deel van het centrum zal in de toekomst door uitvoering van het project Louis Davids Caré gaan verkleuren.

Bentveld:
Bentveld is aan drie zijden door duingebied omgeven en aan de vierde zijde loopt de verkaveling van de villawijken door in Aerdenhout.
Bentveld is gebouwd op reliëfrijke duingronden, waardoor met name in de noordelijke helft van Bentveld de hoogteverschillen in het gebied te ervaren zijn.
Bentveld wordt gekenmerkt door villabebouwing op grote kavels. Verspreid in het gebied bevinden zich enkele appartementencomplexen en enkele galerijflats.
In het plangebied is een bijzondere woonvorm aanwezig in de vorm van een verzorgingshuis (Bodaan stichting) met aanleunwoningen.



Ontwerp ruimtelijk raamwerk

Voor de structuurvisie is een "ruimtelijk raamwerk" ontworpen. Hierin zijn de belangrijkste ruimtelijke kwaliteitsdragers opgenomen, die sturend zijn voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in onze gemeente. Het is niet de bedoeling op voorhand het ruimtelijk raamwerk geheel te vrijwaarden van verstedelijking. Wel biedt het de mogelijkheid gewenste functieveranderingen nu of in de toekomst duidelijk te sturen, zonder de kwaliteit van het raamwerk in zijn geheel aan te tasten.

ruimtelijk raamwerk bestaat uit:

- Een sjabloon van omliggende natuurgebieden, strand en zee
- De ecologische verbindingszone over de begraafplaats en het Kostverlorenpark
- Het ecolint over Burg. Van Alphenstraat / van Lennepweg
- Het duinpark langs het spoor
- Drie entrees; de Zandvoortse laan, de Boulevard Barnaart en het station.
- De Haarlemmerstraat met karakteristieke verandawoningen als herkenbare entree van het centrum.
- De historische linten; Kostverlorenstraat en Zeestraat
- Het Visserspad
- De lijn Kerkstraat - kerkplein eindigend in balkon aan het strand met kerk als herkenningspunt voor het centrum
- Het karakteristieke oude vissersdorp
- De landmarks; Huis in de duinen, Watertoren, Palacehotel, Station, Center parcs hotel, NH hotel (waarbij de uiteindelijke landmarks niet de huidige hoeven te zijn)
- De karakteristieke zuidrand van de bebouwde kom en de rand van Nieuw Noord
- Het Circuit



ruimtelijk raamwerk

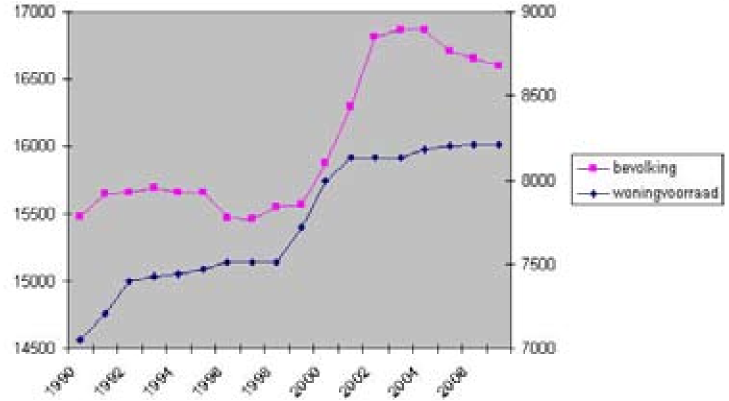
7 Ruimtevraag wonen, voorzieningen en werken

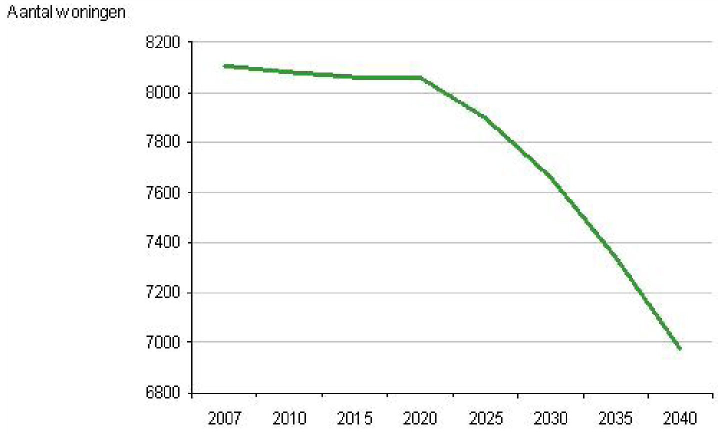
Wonen:

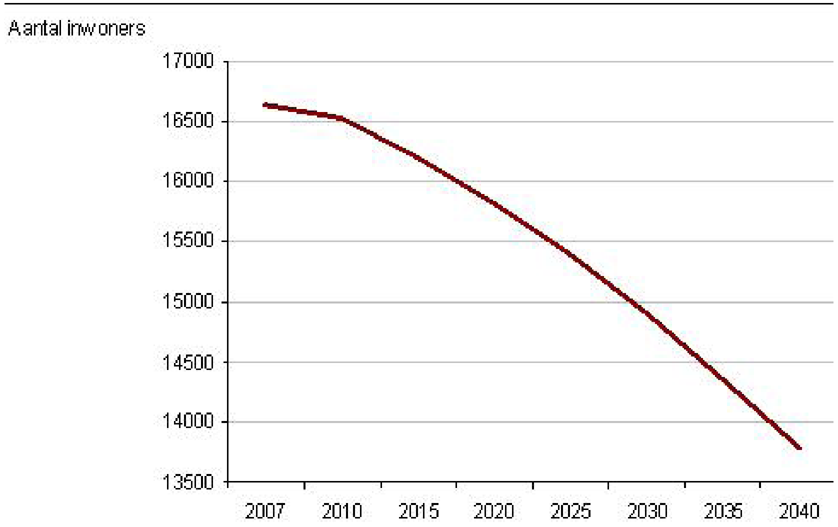
Woningvoorraad: ontwikkelingen tot nu toe
Sinds 1990 is de woningvoorraad in de Gemeente Zandvoort met 1328 woningen uitgebreid (Bron: Centraal Bureau voor Statistiek). Van deze uitbreiding zijn de meeste woningen gerealiseerd in de wijk Park Duinwijk. Vanaf 1990 zijn woningen gerealiseerd voor senioren, waaronder De Arie Koperflat en Bennoheim en woningen voor mensen met een beperking, waaronder de woningen boven Pluspunt en het Thomashuis

Huidige situatie woningvoorraad
Zandvoort is een gewilde woongemeente. Zandvoort heeft een unieke ligging, nabij zee en tussen prachtige duingebieden. De woningvoorraad is zeer gemêleerd qua type, ouderdom, prijsklasse etc. De vraag naar huurwoningen is groot. Het merendeel van de woningvoorraad is van goede kwaliteit. Tweederde van de woningvoorraad is particulier bezit. Eenderde van de woningvoorraad behoort tot de sociale huurwoningen van Woningbouwvereniging EMM. In de huidige situatie is provinciaal en regionaal sprake van een woningtekort. Er zijn te weinig woningen om te voorzien in de huidige behoefte aan woningen. De druk op de woningmarkt is hoog. De regio telt circa 20.000 woningzoekenden naar een huurwoning. De gemiddelde zoekduur voor een huur eengezinswoning is 7 jaar. Voor een flatwoning en andere woningtypen is de gemiddelde zoekduur 6 jaar. Gemiddelde zoekduur voor seniorenwoningen is 2 jaar. De belangrijkste oorzaak van beperkte doorstroming is het gebrek aan beschikbare woningen in het middensegment en de achterblijvende productie van nieuwe woningen.

Huidige beleid
Zandvoort wil de voorraad goedkope en betaalbare woningen behouden en de kwaliteit van alle woningen in de voorraad bevorderen. Zandvoort richt zich op het aanpassen van bestaande woningen en het toevoegen van nieuwe woningen, door middel van nieuwbouw of herstructurering, die in principe interessant zijn voor jongeren en voor minder draagkrachtige ouderen. Nieuwbouwwoningen zijn levensloopbestendig en er worden flexibele vormen van bouwen toegepast. Alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de criteria duurzaam bouwen en aan het Plan van aanpak klimaatbeleid. Bij Nieuwbouwprojecten van enige omvang streeft de Gemeente Zandvoort naar 30% sociale woningbouw, 30% gemiddelde prijs, en 30% duur. 10% is vrij in te vullen. Daarnaast moeten de keuzemogelijkheden voor huishoudens met een laag of modaal inkomen worden vergroot in de huursector maar ook in de koopsector. Het woningaanbod in de wijk Nieuw Noord wordt verder gedifferentieerd en in alle woonwijken wordt de leefbaarheid verder verbeterd. Bij het uitvoeren van de plannen worden de woonwijken integraal aangepakt. Zandvoort wil op basis van eigen ambities en de rijkstaakstelling meewerken om een bijdrage te leveren aan de woningbouwproductie voor het verminderen van het woningtekort in de regio.





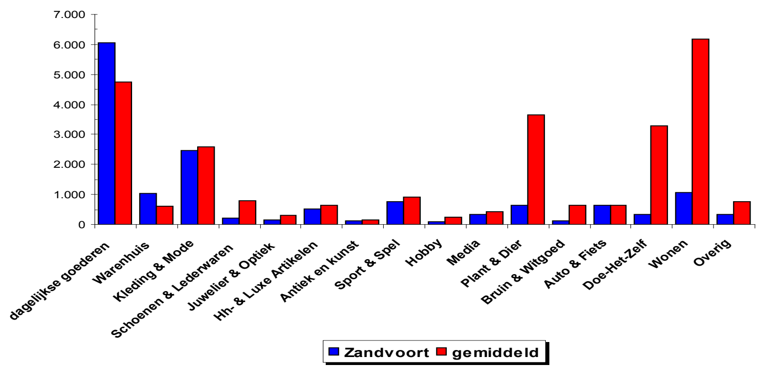


Woningvoorraad: verwachte ontwikkelingen
Op basis van de bevolkingsprognoses hoeven in de toekomst geen extra woningen meer te worden gebouwd voor de eigen behoefte. Door de sterke vergrijzing komen naar verwachting voldoende woningen vrij om de huidige bewoners en hun kinderen te huisvesten. Onduidelijk is echter of het aanbod van de huidige woningen voldoet aan de toekomstige vraag. Bovendien is een deel van de woningvoorraad verouderd en zijn er veel kleine woningen. De verwachting is dat door het aanpassen van de woningvoorraad aan de huidige eisen, de bestaande voorraad met ca. 5% zal afnemen (ca. 400 woningen).
Deze afname wordt opgevangen door nieuwbouw in de projecten Louis Davids Caré en Midden Boulevard (ca. 400 woningen).

Beleidsopties
Op basis van de bevolkingsprognose hoeven voor de eigen bevolking geen woningen gebouwd te worden. De huidige voorraad is naar verwachting voldoende, mits deze in typologie aansluit op de vraag. Niet meer bouwen betekent echter dat het inwonertal in 2040 daalt met ca 20%. Daarnaast zal sterke vergrijzing optreden.
Om het inwonersaantal op het peil van 2007 te houden moeten ca. 1200 woningen gebouwd worden. Binnen de rode contour is, naast de plannen voor LDC en Midden Boulevard ruimte voor ca. 200 woningen. Extra capaciteit kan gevonden worden in het oprekken van de contour of in het verdichten van de huidige wijken (hoger bouwen).
Omdat volgens de huidige prognose geen woningen voor de eigen behoefte noodzakelijk zijn is het extra bijbouwen een politieke keuze. Bovendien is de doelgroep waarop deze woningbouw gericht wordt nog te bepalen, zodat in de bevolkingssamenstelling gestuurd kan worden.

Winkelvoorzieningen:

Huidige situatie
Zandvoort heeft relatief weinig winkels voor luxe-aankopen. Vergeleken met de referentiegemeente (met een gelijk inwonertal) heeft Zandvoort heel weinig m2 op het gebied van wooninrichting, plant & dier, bruin- & witgoed en doe-het-zelf. Op zich is dit niet verwonderlijk gezien de compacte structuur van Zandvoort. Er is gewoonweg onvoldoende ruimte voor ruimtevreters als bovengenoemde sectoren, die overigens niet essentieel zijn voor het functioneren van het winkelcentrum als toeristisch funshoppingcentrum. Belangrijker zijn de sectoren warenhuis, kleding & mode, schoenen & lederwaren, juwelier & optiek, luxe-artikelen, antiek & kunst, sport, spel & hobby en media. Hierbij scoort alleen warenhuis bovengemiddeld. De rest van de sectoren scoren voor een toeristische gemeente slechter dan men zou verwachten. Door de

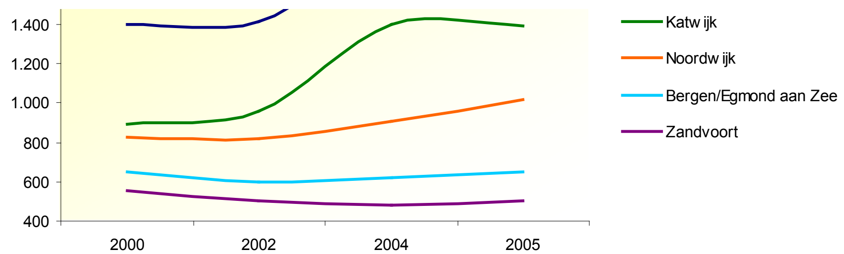


vele extra bezoekers in Zandvoort verwacht men een grote vraag naar luxe-artikelen, kleding etc. Daaruit blijkt dat het centrum van Zandvoort te weinig bezocht wordt en/of dat het aanbod van winkels onvoldoende uitnodigt voor aankopen. Ook vergeleken met andere badplaatsen heeft Zandvoort weinig winkels voor funshopping, waarbij wel aangetekend dient te worden dat Zandvoort veel minder inwoners heeft dan Noordwijk (totaal 25.000), Bergen (31.000) en Katwijk (60.000).

Trends
Er zijn tegenstrijdige tendensen, enerzijds grootschalig en branchevervaging anderzijds specialisatie. Specialisatie betekent niet automatisch kleinschalig, integendeel specialisatie betekent juist een heel breed assortiment., dus ook meer m2. Dit betekent dat kleinschalige winkels moeten kunnen doorgroeien, door het naastgelegen pand te kunnen toevoegen aan de winkel.

Verwachte ontwikkelingen
Het Zandvoortse winkelcentrum heeft de potentie om in kwaliteit en kwantiteit te kunnen groeien. De kracht van het winkelcentrum die verder uitgebuit dient te worden is de kleinschaligheid, aanwezigheid van diverse horeca, strand, zondagsopening en een aantrekkelijk evenementenprogramma. Voor de gemeente ligt er de opgave om aantrekkelijke evenementenpleinen te creëren te weten de drie "huispleinen" en evenementen daarop te stimuleren samen met de ondernemersvereniging. Het is de manier om te concurreren met de grote winkelcentra in de regio.

De routing naar het centrum is vanaf het station en vanaf de boulevard voor voetgangers niet duidelijk.
Verder dient het LDC-project versterkend te werken op het functioneren van het winkelcentrum.



Voorzieningen:

Ontwikkelingen tot nu toe
De Gemeente Zandvoort heeft voor de eigen inwoners een goed aanbod van welzijns- en onderwijsvoorzieningen. In de afgelopen tien jaar is er veel gebeurd op dit gebied. In Zandvoort-Noord is het Pluspunt gerealiseerd. Hierin zijn gehuisvest het sociaal-cultureel werk, het ouderenwerk, kinderopvang etc.. In Zandvoort-Centrum is het Zorgloket geopend en bij de begraafplaats het Mortuarium. De aantal kindplaatsen bij de kinderopvangvoorzieningen is meer dan verdubbeld. Daarnaast heeft er een herinrichting plaatsgevonden in Sportpark Duintjesveld, waarbij een sporthal, een golfbaan en een softbalveld is gerealiseerd. Het Zandvoorts Museum is verbouwd en het Juttersmu-ZEE-um is geopend. In oktober 2002 is de Clusterschool De Golf in Zandvoort-Noord in gebruik genomen. Momenteel wordt door verschillende partijen gewerkt aan de totstandkoming van een Bredeschool in Zandvoort-Centurm. Hierin zullen worden gehuisvest, twee basisscholen, peuterspeelzaalwerk en kinderenopvang en de bibliotheek. In de leefbaarheidmonitoren 2002, 2004 en 2006 wordt geconcludeerd dat de inwoners over het algemeen tevreden zijn over het voorzieningenniveau.

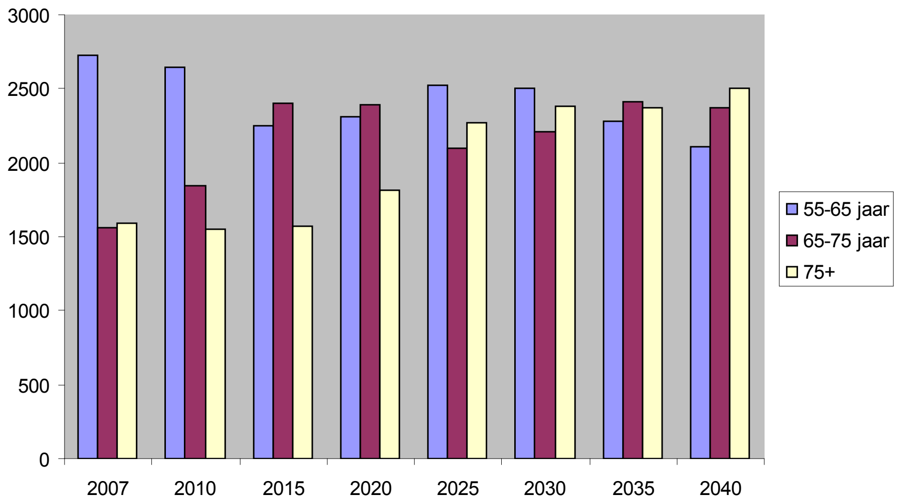
Huidig beleid
Het welzijnsbeleid en daarmee de welzijnsvoorzieningen vallen onder de reikwijdte van de Wet maatschappelijke ondersteuning. In deze wet staan negen prestatievelden benoemd. Mede op basis van de prestatievelden en de lokale behoeften worden de beleidsdoelstellingen geformuleerd. De onderwijsvoorzieningen vallen onder de reikwijdte van de onderwijswetgeving, te weten de Wet op het primair onderwijs en Wet op het voortgezet onderwijs. Daarnaast wordt het lokale gezondheidsbeleid in een vierjaarlijkse nota geformuleerd. Het huidige beleid als het gaat om welzijns- en onderwijsvoorzieningen is gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie "het meedoen" onder de inwoners van Zandvoort en het versterken van de sociale cohesie in het dorp en daarbij het voorkomen van sociaal isolement. Ontwikkelkansen van kinderen en jongeren te bevorderen en het voorkomen van achterstanden en uitval van kinderen. Voor het realiseren van de genoemde doelstellingen is het noodzakelijk dat er voldoende en kwalitatief goede welzijnsvoorzieningen aanwezig zijn en dat het de huisvesting voor onderwijs adequaat is. Een gelijkmatige spreiding van de welzijns- en onderwijsvoorzieningen over het dorp is hierbij een must.

Daar waar welzijns- en onderwijsvoorzieningen elkaar versterken moeten deze worden gecombineerd.

Verwachte ontwikkelingen en beleidsopties

Het benodigde voorzieningen niveau en het gewenste aanbod zijn direct afhankelijk van de bevolkingssamenstelling. Wanneer uitgegaan wordt van de huidige bevolking en geen rekening wordt gehouden met het aantrekken van nieuwe bewoners van buiten het dorp, komen er meer ouderen in het dorp en minder kinderen. Dit zou betekenen dat er minder voorzieningen voor de jeugd en meer voorzieningen voor ouderen nodig zijn.

Door een gericht bouwbeleid kan (op beperkte schaal) sturing in de bevolkingssamenstelling plaats vinden. Draagvlak voor voorzieningen kan hierbij een motivatie zijn.



Wensen op de korte termijn voor welzijns- en onderwijs-voorzieningen

- De openbare ruimte van de gemeente Zandvoort is toeganke lijk voor mensen met een rolstoel.
- De openbare ruimte van de gemeente Zandvoort bevat in elke wijk ontmoetingsplekken (bankjes, pleinen, speelplaatsen).
- Pleinen in het centrum van Zandvoort zijn optimaal ingericht voor culturele evenementen en tenminste één plein in het centrum of Middenboulevard is optimaal ingericht voor sportevenementen.
- In Zandvoort zijn zeven basisscholen, waarvan tenminste drie in Centrum-Zuid en drie in Noord. In Zandvoort zijn tenmiste twee kinderopvanginstellingen die zowel dagopvang als bui tenschoolse opvang aanbieden.
- In het centrum van Zandvoort is een Bredeschool (basisscho len, peuterspeelzalen, bibliotheek, kinderopvang, wijksteun punt en sportzaal).
- In Zandvoort-Noord is een centrum voor sociaal cultureel werk, welzijnswerk en wijksteunpunt.
- Gestreefd wordt om in overleg met huisartsen en apotheker(s) te onderzoeken of integratie onder 1 dak haalbaar is.
- Aan de rand van het centrum in Zandvoort is een nieuwbouw school voor het voortgezet onderwijs (De Gertenbach Mavo). Deze school is vanuit omliggende gemeenten goed te berei ken met openbaarvervoer.
- Er is een skatebaanvoorziening voor jongeren in Zandvoort.
- Er is een centrum voor jeugd en gezin.

Sport

- Buitensportaccommodaties zijn geconcentreerd rond Sport park Duintjesveld en de Kennemerweg.
- Gymzalen, fitnesscentra ed. maken deel uit van de voorzienin gen in de wijken.
- In Zandvoort is een overdekte tennisaccommodatie.
- In en rond Zandvoort zijn goede loop- en fietsroutes zowel voor individueel gebruik als voor evenementen.

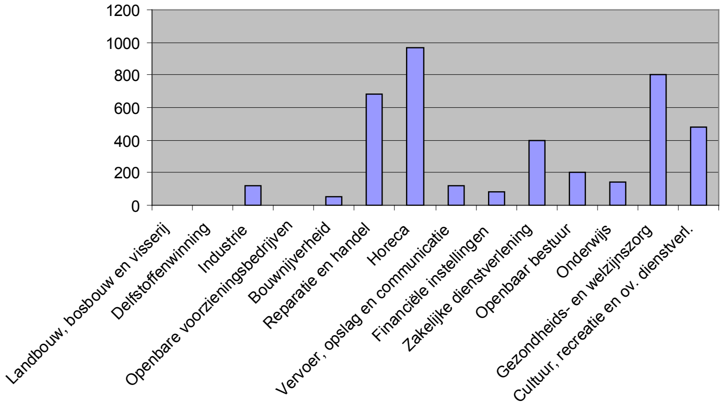
Werken:

Huidige situatie

Banen en bedrijven in Zandvoort 2002-2006 (CBS)

	Arbeidsplaatsen	Bedrijven
2006	5.240	1.310
2005	5.150	1.310
2004	5.030	1.280
2003	5.360	1.370
2002	5.380	1.370

In 2004 was er een dip in het aantal banen en bedrijven. Sindsdien is er weer een stijgende lijn.
De toeristische sector is dominant, de vrijetijdssectoren horeca, (reparatie) handel en cultuur/recreatie/overige dienstverlening zorgen voor de



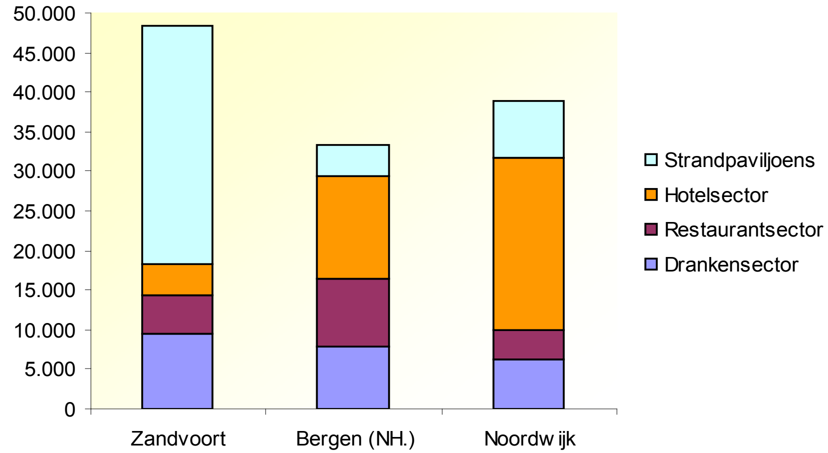
meeste werkgelegenheid. Minstens een derde van de totale directe werkgelegenheid is aan het toerisme toe te schrijven, met de indirecte werkgelegenheid erbij, zoals toeleveringsbedrijven, wordt dat minstens 45 procent (aanname). De gezondheids- en welzijnssector is Zandvoort is ook groot met 800 arbeidsplaatsen. Er zijn geen gegevens over de pendel. Een confrontatie tussen vraag en aanbod is moeilijk te geven, verondersteld wordt dat er veel Zandvoorters in andere gemeenten werken en vice versa.

De toeristische sector is zoals al eerder gesteld dominant in Zandvoort. Er is ruimtelijk gezien amper plaats voor de vestiging van andere bedrijfstakken. Een mogelijkheid kan zijn dat werken aan huis gestimuleerd wordt door woningen te (ver)bouwen waarvan een bepaald percentage of bepaald aantal m2 gebruikt kan worden voor kleine bedrijven (zonder publieksfunctie). Net als bij het mogelijk maken van kleinschalige logiesverstrekkers is de reden hiervoor om de dynamiek in de gemeente te houden.

Recreatie en Toerisme:

Verschillende toeristische attracties zijn afgezet tegen andere badplaatsen.

Horeca: huidige situatie
Zandvoort heeft een groot aanbod van horeca. Een klein deel hiervan bevindt zich in de hotel- en restaurant- sector. Opvallend is het grote aanbod van strandpaviljoens. Ook de drankensector is goed vertegenwoordigd. Binnen het grote restaurantbestand zijn er relatief veel zaken uit het goedkoopste segment zoals pizzeria's, eetcafés en grillrooms. Velen hiervan draaien vooral op de aanwezigheid van het jonge uitgaanspubliek. Zandvoort telt weinig kwaliteitsrestaurants voor een ouder publiek. Voor het winkelend publiek zijn er ook maar weinig lunchrooms.
Beleidsoptie



Dient de Zandvoortse horeca zich te blijven richten op de doelgroep 14-20 jaar uit de regio of is een verschuiving naar oudere (kapitaalkrachtigere) doelgroepen een betere optie.

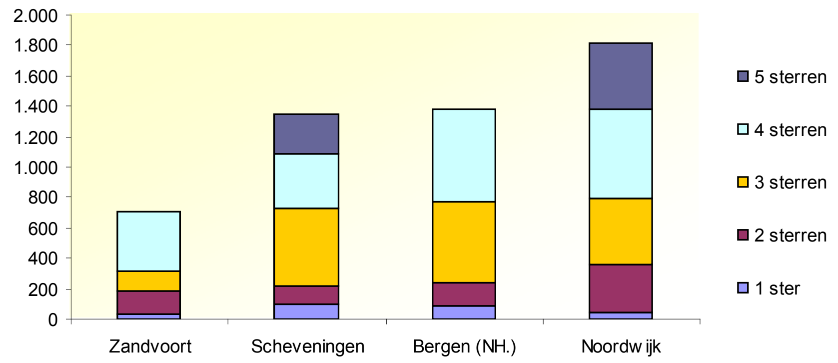
Strandpaviljoens: huidige situatie
Zandvoort telt maar liefst 39 strandpaviljoens. De diversiteit is groot, sommige paviljoens zijn te beschouwen als goede restaurants, er zijn trendy tenten, sportpaviljoens, (groeps-)activiteitenpaviljoens en nog veel gespecialiseerde ondernemingen. De uitstraling van de paviljoens, met name het zicht vanaf de Boulevard De Fauvage is niet optimaal. Veel paviljoens op een kleine ruimte, met veel aanbouwsels en van boven gezien een povere uitstraling. Ook zijn er regelmatig conflicten tussen bewoners en de paviljoens over geluidsoverlast tijdens feesten. Op het Zandvoortse strand staan ook maar liefst 650 strandhuisjes. Gesteld kan worden dat het Zandvoortse strand te vol is en daardoor het imago van Zandvoort schaadt.

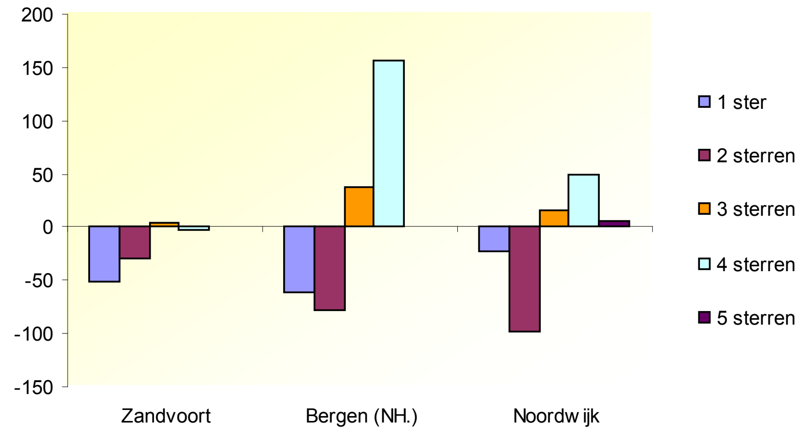


Beleidsoptie
Uitdunning van het aantal paviljoens en zonering. Om meer ruimte op het strand te creeren zou een sanering van een deel van de 650 strandhuisjes eveneens een optie zijn. Zie ook de opslagproblematiek op het bedrijventerrein van strandhuisjes en paviljoens.

Hotelaanbod: huidige situatie
Zandvoort blijft achter bij andere badplaatsen in aantal hotelkamers. Opvallend is de afwezigheid van vijf sterren accomodaties en het achterblijven van de drie sterren accomodaties.

Wanneer we kijken naar de ontwikkeling in het hotelaanbod van de afgelopen 10 jaar dan zien we dat het aanbod in Zandvoort is afgenomen. Opvallend is het achterblijven van de drie- en vier- sterren accommodatie. Dit terwijl hier landelijk een groeiende markt voor is.





Trends in toerisme:

Kritische consument
De huidige consument is kritischer en zijn vrije tijd schaarser, waardoor de belevingsopbrengst gegarandeerd moet zijn. Gemiddeld heeft men 45 uur per week aan vrije tijd, 5 % minder dan 10 jaar geleden, dit onder andere door de hogere arbeidsparticipatie van vrouwen. Consumenten kiezen steeds vaker voor kwaliteit en diversiteit in aanbod, sfeer en uitstraling. De groei in het binnenlands toerisme zit met name aan de kant van het dagbezoek en de arrangementen (short breaks: midweeks en lange weekends). De nieuwe vrijetijdsconsument is bereid grotere afstanden af te leggen, is gevoelig voor nieuwe trends waar men steeds meer geld voor over heeft. De consument vraagt om hoogwaardige en vernieuwende producten, hetgeen zowel om innoverende ondernemers en als een daarop anticiperende overheid vraagt. Gezondheid en weldadige ontspanning in een kwaliteitsambiance zijn steeds meer thema's die bij de keuze van een plaats en locatie een rol spelen.

Pas laat kiezen uit vele mogelijkheden
Tegenwoordig kiest men een activiteit die past bij de stemming, het moment van de dag, tijd van het jaar, het weer en het gezelschap waar men in verkeert. Het moment van kiezen is vaak kort van tevoren. Aangezien Zandvoort het hele jaar rond aantrekkelijk wil zijn, is het goed om te zorgen voor een breed aanbod dat goed geëtaleerd wordt op internet.

Wellness als kansrijke rode draad
Wellness wordt genoemd als bijzonder kansrijk. Maar het moet wel preciezer gedefinieerd en verbeeldend worden gecommuniceerd. Voor het opbouwen van een Wellness imago is meer nodig dan een complex realiseren. In feite moet het Zandvoortse vrijetijdsaanbod ervan 'doordrenkt' zijn..of het nu om evenementen of voorzieningen gaat.

Evenementen als imagodragers en seizoenverlengers
Voor het opzetten van promotie- en informatiecampagnes waar evenementen leidend in zijn, is het noodzakelijk dat zowel data als inhoud van een evenement ruim tevoren bekend zijn. Ook om tijdig in te kunnen spelen op het thema met speciale arrangementen. Naast hogere bezoekersaantallen, leidt deze aanpak tot verlenging van verblijfsduur en daarmee hogere bestedingen. Wanneer meer bezoekers meer besteden in Zandvoort zal bijvoorbeeld het winkelaanbod kunnen toenemen.

Evenementen dragen bij aan het imago. Daarnaast vormen ze een extra bezoekmotief en vergroten de toeristische aantrekkingskracht. Consumenten zijn uit op een belevenis. Evenementen zijn in toenemende mate de sociaal economische steunpilaren van de samenleving.

Opkomst bed & breakfast
De hedendaagse toerist kiest steeds vaker voor kleinschalig en persoonlijk als het om accommodaties gaat. Daarbij komt dat het prijsniveau van de B&B accommodaties vaak gunstig is vergeleken met hotels. Steeds meer Zandvoorters informeren naar de mogelijkheden om een B&B te starten. Bijzondere hotelformules zoals designhotels, hotels in bijzondere panden en themahotels zijn populair. Voor Zandvoort zou bijvoorbeeld naast een wellness hotel, een racehotel of een golfhotel interessant zijn.

Attracties van groot naar klein
Nederland heeft de hoogste dichtheid ter wereld wat betreft pretparken en andere attracties. De consument krijgt steeds meer genoeg van de grootschalige drukke belevenissen. Men is op zoek naar intieme en persoonlijke ervaringen. Authenticiteit is hierbij een belangrijk begrip. Bijvoorbeeld, toeristen zijn op zoek naar unieke, authentieke evenementen voor en door bewoners en niet naar evenementen die alleen op toeristen gericht zijn.

Duurzaamheid
Het milieubewustzijn neemt nog steeds toe. Stonden Nederlanders enkele jaren nog redelijk onverschillig tegenover zaken als schoon zeewater (wie kende de Blauwe Vlag?) Tegenwoordig verlangt men dat de ontvangende gemeente en haar ondernemers duurzaam opereren. Enkele ondernemingen in Zandvoort zijn bezig om het duurzaamheidkeurmerk "Green Key"te behalen (NH Hotel en Center Parcs hebben deze award al binnengehaald). De gemeente zal doorgaan met de Quality Coast. Het ecoduct dat de provincie wil realiseren zal als de groene poort naar de badplaats fungeren.

Watersport aan kust populair
De populariteit van niet-gemotoriseerde watersport neemt nog steeds toe, zoals kite- en brandingsurfen, zeezeilen en balsporten op het strand. Niet alleen als actieve deelnemer maar ook als kijksport. Het Zandvoortse strand staat vol met paviljoens en strandhuisjes, veel vrij strand is er niet voor sport en evenementen. Het streven is om het aantal paviljoens en strandhuisjes te verminderen.
Meer ruimte zal meer kwaliteit betekenen en ook de mogelijkheden voor zonering worden beter.

8 Milieu en duurzaamheid

Ambities en doelstellingen ruimtelijk beleid
Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt in onze planvorming. Duurzame ontwikkeling is "een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarna voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Met ander woorden: zorg ervoor dat het milieu niet overbelast wordt, gebruik niet meer grondstoffen en energie dan noodzakelijk en ga verstandig om met afval.
Een exponent van duurzame ontwikkeling die nu de meeste aandacht krijgt is klimaatbeleid.
Dat de mens een significante invloed heeft op de klimaatverandering staat inmiddels niet meer ter discussie. Deze eeuw zal de zeespiegel stijgen en zal vaker wateroverlast worden ondervonden als gevolg van extreme weersomstandigheden.
Gemeente Zandvoort is enerzijds mede veroorzaker van de klimaatverandering (CO2 uitstoort) én ondervindt ook de gevolgen daarvan (zeespiegelstijging, kustafslag). Tegelijkertijd zijn er, door de ligging en positieve imago en bekendheid als badplaats, kansen op het gebied van duurzame ontwikkelingen en CO2 reductie. Denk aan windenergie op zee, duurzame mobiliteit (toerisme), duurzaam bouwen en toepassen van nieuwe technieken als WKO (warmte koude opslag).

Ambities klimaat
De gemeente maakt zich sterk om klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan en stimuleert initiatieven in de uitvoering van het klimaatbeleid. De thema's die in het concept Milieubeleidplan 2008-2012 zijn benoemd worden jaarlijks in een concreet milieuwerkprogramma geoperationaliseerd.

In het concept Milieubeleidsplan 2008-2012 worden de volgende doelstellingen voorgesteld:

Waar mogelijk stimuleert de gemeente initiatieven op het gebied van toepassing van alternatieve motorbrandstoffen, groene grondstoffen en duurzame elektriciteit. Daarnaast wordt ingezet op bijna nulemissies van schadelijke gassen en geluid, het beschermen van bodem en water, verbeteren van bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid en het realiseren van een uitstekende leefomgeving. Via het wettelijk verplichte, jaarlijks op te stellen milieuwerkprogramma wordt hier invulling aan gegeven.
Het streven naar een CO2-neutrale gemeentelijke organisatie in 2025.
De gemeente koopt minimaal 50% van haar producten duurzaam in (2010)

Jaarlijks wordt een actieprogramma duurzame ontwikkeling voor de eigen gemeentelijke organisatie opgesteld, waarin wordt geconcretiseerd welke projecten en taken worden uitgevoerd 2008 – 2012

Voor alle nieuwbouwplannen zijn ambities opgesteld op basis van de tool GPR-gebouw (vervanger van het nationale Pakket duurzame stedenbouw) . Het ambitieniveau hiervoor bedraagt minimaal gemiddeld een 7. Dit geldt voor woningen, scholen en kantoren.

Beleidsuitgangspunten
Het belangrijkste beleidsuitgangspunt is om duurzaamheid een integraal onderdeel te laten zijn van ruimtelijke, economischeen maatschappelijke ontwikkelingen die in het kader van de structuurvisie worden ontplooid. De gemeente heeft hierin een voorbeeldrol.
Dat betekent concreet dat relevante beleids- en beslisdocumenten in het kader van de uitvoering van de structuurvisie worden altijd voorzien van een duurzaamheids- en CO2 paragraaf.

Daarnaast is wijze waarop invulling wordt gegeven aan duurzame ontwikkeling en klimaatverandering sterk aan verandering onderhevig. Wetgeving en normen (oa. van uit Europa) veranderen, technologische ontwikkelingen gaan snel en ook in de beleidsuitgangspunten zullen de komende jaren aan veranderingen optreden. Voorbeelden zijn de discussies rond
adaptatie en bijvoorbeeld het Cradle to cradle concept waarin op een totaal andere wijze naar recyling wordt gekeken.
Beleidsuitgangspunt is om de structuurvisie regelmatig te toetsen aan die veranderingen en het document eventueel te actualiseren.

De grondslagen van het milieubeleid van de gemeente zijn de volgende:

1. Waarborgen van de leefbaarheid
Het garanderen van een gezonde en veilige leefomgeving in Zandvoort. De kwaliteit van de leefomgeving rondom de woning is daarbij van bijzondere betekenis. Juist op de plek waar het dagelijkse leven zich afspeelt, kinderen opgroeien en inwoners tot rust komen, dient de burger geen bovenmatige gezondheids- of andere risico's te lopen. Ook dienen overlast en hinder tot een minimum beperkt te zijn. Bestaande knelpunten worden aangepakt.

2. Optimaal gebruik van regelgeving
Er wordt optimaal gebruik gemaakt van wet- en regelgeving om milieubelasting te voorkomen. Uitgangspunt is dat bedrijven de best beschikbare technieken toepassen. Een strikte toepassing van dit principe stimuleert innovatie.

3. Voorbeeldfunctie
De gemeentelijke organisatie vervult de komende jaren een voorbeeldfunctie en voortrekkersrol. Het consequent invullen van de voorbeeldfunctie en voortrekkersrol en hierover communiceren, kan de gewenste omslag in gang brengen naar een duurzame gemeente.

4. Bevorderen duurzame ontwikkeling
De huidige generatie mag geen roofbouw plegen op het milieu. Economische groei mag niet ten koste gaan van mensen en het milieu. Waar mogelijk stimuleert de gemeente initiatieven op het gebied van toepassing van alternatieve motorbrandstoffen, groene grondstoffen en duurzame elektriciteit. Daarnaast wordt ingezet op bijna nul emissies van schadelijke gassen en geluid, het beschermen van bodem en water, verbeteren van bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid en het realiseren van een uitstekende leefomgeving.

5. Klimaat
De gemeente zal de komende jaren, waar mogelijk, een stimulerende rol vervullen bij het tegengaan van de klimaatverandering.

6. Strategie
De wijze waarop het milieubeleid wordt uitgevoerd is bepalend voor het resultaat. Uitgangspunten voor strategische keuzes en de uitvoering zijn: het creëren van maatschappelijk draagvlak en milieubewust gedrag, een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente, bewoners en bedrijven. Goede samenwerking is essentieel

Voor het invulling geven aan beide uitgangspunten en de grondslagen vormt het Milieubeleidsplan van de gemeente Zantvoort een goed handvat. In het plan worden concrete en realistische doelstellingen benoemd die via een jaarlijks werkprogramma worden uitgevoerd. 4 Jaarlijks wordt het document in nauwe samenwerking met de gemeente geactualiseerd en worden de mogelijke aanpassingen van de structuurvisie voorgesteld.